

Bestemmingsplan Vledder Noord



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Vledder Noord

V A S T G E S T E L D

Inhoud

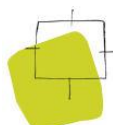
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

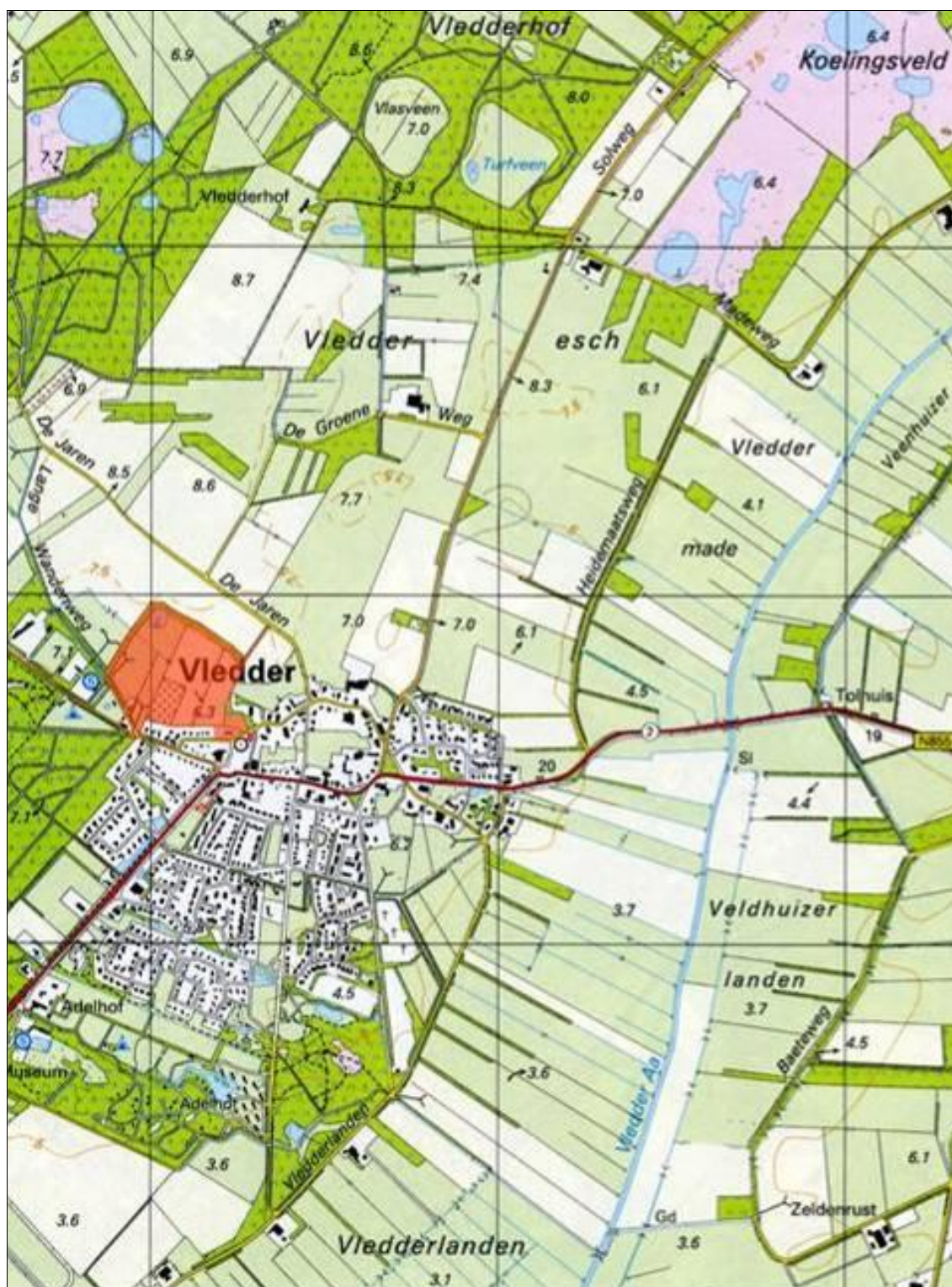
2 juli 2013

Projectnummer 268.00.02.40.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Het dorpsprofiel van Vledder	13
3	Het plangebied in de uitgangssituatie	15
3.1	Ligging en gebiedsinrichting	15
3.2	Ligging	17
3.3	Bodem en waterhuishouding	17
4	Woningaanbod en -vraag	19
4.1	Bevolkingsontwikkeling	19
4.2	Woningvoorraad	20
4.3	Woningbehoefte	21
4.3.1	Woningbehoefteprognose gemeente Westerveld	21
4.3.2	Gegevens Actium	25
4.3.3	Conclusie	26
5	Beleidskader	29
5.1	Rijksbeleid	29
5.2	Provinciaal en regionaal beleid	30
5.2.1	Provinciaal beleid	30
5.2.2	Regionaal beleid	32
5.2.3	Conclusie	33
5.3	Gemeentelijk beleid	33
5.4	Zorgcombinatie Noorderboog	36
6	Planbeschrijving	39
6.1	Ruimtelijke uitgangspunten	39
6.2	Planopzet	40
6.3	Bouwprogramma	45
6.4	Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid	45
6.5	Beeldkwaliteitsplan	47
7	Randvoorwaarden en belemmeringen	49
7.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	49
7.2	Archeologie	49
7.3	Cultuurhistorie	51
7.4	Milieuhinder van bedrijven en andere functies	52
7.5	Externe veiligheid	52
7.6	Wegverkeerslawaaï	52
7.7	Luchtkwaliteit	53
7.8	Ecologie	54

7.9	Waterbeheer	57
8	Juridische vormgeving	61
8.1	Algemeen	61
8.2	Opzet	61
8.3	Bestemmingen	62
8.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	63
9	Inspraak en overleg	65
10	Economische uitvoerbaarheid	91

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied aan de noordzijde van het dorp Vledder. Het plan maakt de bouw van intramurale zorgvoorzieningen in de vorm van zorg- en behandelvoorzieningen en zorgplaatsen mogelijk.

ONTWERPCONCEPT

Daarnaast is gekozen voor een bijzonder woonconcept, waarbij op verhoogde platforms ('dienbladen') wordt gewoond en het landschap daaromheen (extensief beheerd weiland) zo weinig mogelijk wordt aangetast. De bewoners zijn als het ware te gast in het landschap. Daarom wordt het gebied niet traditioneel verkaveld, maar wordt het 'landschap' overgedragen aan een beheerstichting. Die stichting beheert het gebied als ware het een vereniging van eigenaren. Ook de bestaande waterhuishouding in het gebied zal zo min mogelijk worden verstoord. De woongebouwen krijgen de vorm van een boerderij en/of schuur met streekeigen kenmerken.

In het bestemmingsplan is ten slotte een Thomashuis, direct gelegen ten zuiden van het plangebied in het pand De Hoek 3, gehuisvest. Een Thomashuis is een huis waar mensen met een verstandelijke beperking worden gehuisvest en deel uitmaken van een woongroep. Het Thomashuis wordt inmiddels bewoond.

Het plan wordt gemotiveerd vanuit de overweging dat Vledder een van de vier hoofdkernen in Westerveld is en dat het gemeentelijk beleid zich richt op concentratie van wonen en zorg in deze kernen. In Vledder is al ruim tien jaar geen bouwterrein meer voorhanden. Daarnaast ontbeert Vledder, als enige hoofdkern in de gemeente, een zorgcentrum en verpleegcapaciteit.

PLANMOTIVERING

In het uitbreidingsplan wordt een deel van de nieuwbouw afgestemd op doelgroepen die momenteel op de gemeentelijke woningmarkt in de knel zitten, te weten zorgbehoevende ouderen en starters. In de gedetailleerde bestemde eerste fase van het plan zijn een zorg- en verpleegcentrum, waarin ten hoogste 32 zorgplaatsen worden ondergebracht, en 34 woningen geprojecteerd, waaronder een aantal starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

DOELGROEPEN
EN PLANFASEN

De rest van de woningbouw (tweede en derde fase) is ondergebracht in een globale woonbestemming, waarvoor later nog een uitwerkingsplan zal moeten worden vastgesteld. Dit biedt de kans om in de toekomst goed in te kunnen spelen op de dan ontstane situatie op de woningmarkt. Maximaal mogen in de fasen 2 en 3 in totaal 66 woningen worden gebouwd.

Fase 1 is ruimtelijk zodanig opgezet dat, wanneer fasen 2 en 3 onverhoopt niet gerealiseerd (kunnen) worden, toch een landschappelijk aanvaardbare dorpsrand met een groene aanblik ontstaat.

BEELDKWALITEITSPLAN	<p>In relatie met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld, waarbij kwalitatieve eisen worden gesteld aan opzet, vorm, kleur en materialisatie van de bebouwing en de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft vooral als doel een goede visueel-ruimtelijke samenhang tussen de verschillende elementen van het plan te bewerkstelligen. Dit plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p>
INTENTIEOVEREENKOMST	<p>Voor de totstandkoming van het plan hebben de gemeente, Stichting Woonconcept en het dochterbedrijf Stijlgroep Bouwontwikkeling B.V. van het moederbedrijf Hegeman Projectrealisatie op 11 mei 2011 een samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd onder andere met betrekking tot de grondoverdracht en het bouwrijp maken. In deze overeenkomst is afgesproken dat Stijlgroep en Woonconcept in onderling overleg afspraken zullen maken met betrekking tot de bouw van 34 woningen, betrekking hebbend op fase 1 en 1B en de realisatie van het zorg- en verpleegcentrum, gelegen in fase 1A. In het te ontwikkelen bestemmingsplan Vledder Noord zijn de betreffende gronden met het oog hierop bestemd voor Wonen en Maatschappelijk. Onlangs heeft Woonconcept aangegeven geen medewerking te kunnen verlenen aan de uitvoering van dit plan.</p> <p>Als uitgangspunt voor de bouw van de 34 woningen is gekozen voor het thema 'te gast in het landschap'. Dit thema kent als doel dat het landschap zo weinig mogelijk wordt aangetast door bebouwing. De gemeente Westerveld is grotendeels eigenaar van de betreffende gronden en is bereid deze gronden te verkopen en te leveren aan respectievelijk Woonconcept en Stijlgroep. Voor een klein deel is de grond (2.500 m²) is de grond in eigendom van Actium. Deze is bereid gebleken de grond in te brengen.</p> <p>Woonconcept heeft het college van burgemeester en wethouders mondeling laten weten dat de corporatie miljoenen moet bezuinigen vanwege de bezuinigingen van het kabinet voor de woningmarkt. Een schriftelijke bevestiging hiervan is nog niet ontvangen. Dit betekent dat Woonconcept onder andere stopt met de ontwikkeling van de zorgvoorziening in het bestemmingsplan Vledder Noord. De gemeente wil de zorgvoorziening in Vledder Noord realiseren, omdat de realisering van een zorgvoorziening juist op deze plaats en gekoppeld aan de ontwikkeling van De Menning in Wilhelminaord voor de toekomstige senioren belangrijk is.</p> <p>Om vertraging te voorkomen en realisering binnen de bestemmingsplanperiode van Vledder Noord te garanderen, wordt door de gemeente gezocht naar een andere partij die dit wil financieren.</p>
LOCATIEONDERZOEK	<p>In het midden van de jaren negentig heeft de voormalige gemeente Vledder onderzocht hoe het dorp in de toekomst uitgebreid zou kunnen worden, na afronding van het plan De Rolle (fase III). Bij dit locatieonderzoek zijn tal van omgevingsaspecten in de afweging betrokken, waaronder natuur, milieu, landschap, cultuurhistorie en verkeer. Het onderzoek resulteerde in het rapport 'Toekomstige uitbreidingsrichting dorp Vledder' (februari 1995). In dit rapport</p>

zijn de uitgangspunten voor een nieuw woongebied geformuleerd. Vervolgens zijn de potentiële locaties rond het dorp geselecteerd en getoetst aan een serie criteria (de bovengenoemde omgevingsaspecten).

Uit de toetsing kwam het onderhavige plangebied als best aanvaardbare uit de bus. Op criteria zoals de beïnvloeding van het huidige woon- en leefmilieu, de afstand tot de voorzieningen in het dorp (mobiliteitscriterium) en de opvulling van karakteristieke open ruimten scoort dit gebied zeer goed. Verder springt de locatie er zeer positief uit ten aanzien van het criterium "uitbreiding conform het karakteristieke verkavelings- en uitbreidingsstramien".

In 1997 stelde de gemeente Vledder een bestemmingsplan voor een eerste fase van Vledder-Noord op. De begrenzing daarvan kwam overeen met het nu voorliggende plan. Rijk en provincie vonden de groei van Vledder echter te snel gaan door het in hoog tempo voltooide uitbreidingsplan De Rolle. Daarom werd geen woningcontingent voor Vledder-Noord beschikbaar gesteld. De nieuwe gemeente Westerveld besloot daarop in 1998 de planologische procedure voor het bestemmingsplan op te schorten. Gevolg hiervan was dat in Vledder sindsdien nauwelijks nog woningen zijn gebouwd.

VOORGAANDE
PLANVORMING

Na verloop van tijd groeide het besef dat Vledder, wil het als een van de vier hoofdkernen in de gemeente zijn vitale functies kunnen blijven vervullen, nieuwe woonmogelijkheden nodig heeft. In samenhang met het gemeentelijke woonplan verscheen een ambtelijke notitie, waarin de locatiemogelijkheden zijn heroverwogen. Op 15 maart 2005 koos het college van burgemeester en wethouders ervoor om vast te houden aan Vledder-Noord als de belangrijkste toekomstige bouwlocatie van het dorp. Deze keuze stoelde mede op het provinciale beleid: alleen aan de noordzijde bood de bebouwingscontour in het Provinciaal Omgevingsplan II ruimte voor uitbreiding van Vledder. Dit gebied is namelijk gelegen binnen de zogenaamde 'rode contour' van POP II.

Het nu voorliggende plan richt zich deels op andere doelgroepen dan dat van 1997. Bovendien is er, naast reguliere woningbouw, een zorg- en verpleegcentrum in opgenomen. Dit zijn dan ook, naast het principe van te gast in het landschap, de belangrijkste verschillen met het eerdere plan.

Zolang het onderhavige bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, valt het gebied onder de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Vledder (gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in februari 1993). In dit plan is het gebied grotendeels bestemd als Agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden), waarbij moet worden aangetekend dat het gebied nooit onderdeel is geweest van de eigenlijke esgronden.

VIGEREND
BESTEMMINGSPAN

De poel in het gebied is bestemd als Gronden bestemd voor doeleinden van landschaps- en natuurbouw en bosbouw, categorie NG (natuurgebied). De aanwezige houtsingels zijn bestemd als Gronden bestemd voor doeleinden van landschaps- en natuurbouw en bosbouw, categorie H (houtwal).

Het dorpsprofiel van Vledder

2

Vledder is het kleinste van de vier hoofddorpen in de gemeente Westerveld. Het beschikt over een vrij volledig pakket basisvoorzieningen en het ligt in het zuidwesten van Drenthe. Via Frederiksoord is vanuit Vledder aansluiting op de A32 (8 km). Het regionale centrum Steenwijk ligt in dezelfde richting (10 km).

Vledder is een oud esdorp, met brinken, es en madelanden (hooiland) langs de Vledder Aa. Het behoort tot de cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen in Drenthe.

De oude dorpsstructuur is nog goed herkenbaar met Dorpsstraat-Brink-De Hoek als kerngebied. Doordat in dit gebied slechts in beperkte mate planmatig is gebouwd, wordt het dorpsbeeld nog bepaald door kerk, karakteristieke (woon)boerderijen, molen en open ruimten, met een vrij natuurlijke overgang naar de es aan de noordzijde en de natuurgebieden aan de westzijde.

Afgezien van de jaren vijftig woningbouw aan de Van Royenlaan en aan de Oosterkamp, heeft de planmatige woningbouw zich vrijwel geheel ten zuiden van het oorspronkelijke kerndorp afgespeeld.



Landschappelijk is Vledder het meest zuidwestelijke esdorp binnen de gemeente. Direct ten zuiden en westen van Vledder begint het veenkoloniale landschap (Frederiksoord, Wilhelminaord en Vledderveen).

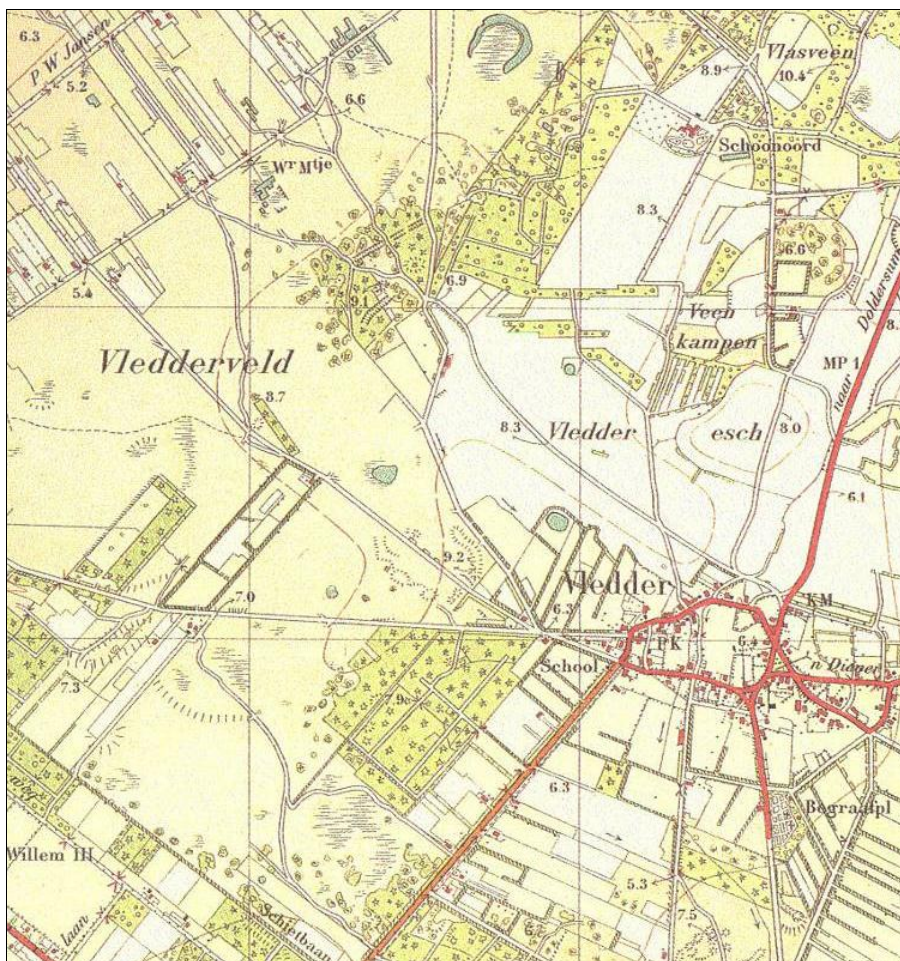
De directe omgeving van Vledder bestaat uit een aantrekkelijke afwisseling van landbouw, natuur en bos. Recreatie en toerisme vormen vanouds belangrijke functies. Dit weerspiegelt zich onder andere in de aanwezigheid van verschillende campings en recreatieve voorzieningen.

Het plangebied in de uitgangssituatie

3.1

Ligging en gebiedsinrichting

Het plangebied grenst direct aan de oude kern van het esdorp Vledder. Zowel de huidige topografische kaart als die van omstreeks 100 jaar geleden laat zien dat ten noorden van het dorp de 'Vledder Esch' ligt. Volgens het onderzoek 'Archeologie en cultuurhistorie van essen van de provincie Drenthe' (1995) is deze es van hoge archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde. Een aaneengesloten akkerlandcomplex is de es echter tegenwoordig niet meer.



Fragment topografische kaart 1922

Het plangebied ligt net buiten de Vledder Esch, zoals ook het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft uitgewezen (zie paragraaf 7.2). Oorspronkelijk lag het op de overgang van de es naar de veldgronden (heidevelden). Op de topografische kaart van omstreeks 1920 is het een gebied van weilanden met houtwallen op de perceelgrenzen. Van die houtwallen zijn nog restanten over.



Luchtfoto van het plangebied

Aan het einde van de twintigste eeuw heeft in het gebied een ruilverkaveling plaatsgevonden. In het kader daarvan is een bossingel aangelegd, die als de buitengrens van het plangebied is aangehouden. Met de aanleg van deze singel is het vroegere gesloten landschapsbeeld met meerdere houtwallen gedeeltelijk hersteld. Aan de zuidzijde ligt een klein bosperceel dat van geen bijzondere waarde is. Het plangebied is grotendeels nog in agrarisch gebruik (voornamelijk als grasland) en is nagenoeg vrij van bebouwing. De oppervlakte ervan bedraagt 9 ha.

In de noordpunt van het gebied ligt het Pieters Veentje: een poel, die ook op de diverse historische kaarten is te zien. De poel is er één van een hele zwerm rond Vledder. Sommige poelen danken hun ontstaan aan de vorming van ijslenzen in de bodem tijdens de laatste ijstijd (zogenaamde pingoruïnes). Het Pieters Veentje heeft echter waarschijnlijk een andere oorsprong.

Het landschap in de omgeving van het plangebied heeft een aantrekkelijk coulissekarakter, dat het gevolg is van boscomplexen, houtwallen en wegbeplantingen.

3.2

Ligging

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwing van De Hoek, Torenlaan, Van Royenlaan en Langewandenweg. Deze aanliggende wegen hebben slechts een ondergeschikte verkeersfunctie. Aan de Lange Wandenweg ligt het sportcomplex De Spronk (fietsverbinding).

De meeste dorpsvoorzieningen liggen op korte afstand van het plangebied. Ze zijn vooral aan de Dorpsstraat en het Lesturgeonplein gevestigd. De Dorpsstraat heeft tevens de belangrijkste functie voor het doorgaande verkeer in Vledder. De straat maakt deel uit van de verbinding Diever-Frederiksoord-Steenwijk. Binnen de bebouwde kom van Vledder is deze verbinding overigens als erftoegangsweg ingericht (30 km/uur).



Lange Wandenweg

Openbaar vervoer is er in Vledder in de vorm van de buslijn Borger-Steenwijk (lijn 235 van openbaarvervoersbedrijf Qbuzz). Op werkdagen wordt op deze lijn in beide richtingen een uurdienst onderhouden. De busroute loopt via de Dorpsstraat. Dicht bij het plangebied bevindt zich een halte.

3.3

Bodem en waterhuishouding

Het plangebied is vrij vlak, globaal loopt de maaiveldhoogte op van circa 6 m +N.A.P. in het noorden tot 7,5 m +N.A.P. in het zuiden.



Door de Grontmij is in 2006 een bodemkundig-hydrologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd. Daarmee is inzicht verkregen in de bodemopbouw en de infiltratiemogelijkheden van hemelwater.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem uit zand bestaat met in de ondergrond een keizand- en keileemlaag. Deze laag begint op een diepte van 60 cm beneden het maaiveld in het westelijk deel van het plangebied tot meer dan 100 cm in het oostelijk deel. In de zandbodem heeft zich een zogenaamd podzolprofiel gevormd dat in de (bemeste) bouwvoor is verstoord.

Aangezien de waterdoorlatendheid van de keileemlaag slecht is, concludeert de Grontmij dat er slechts beperkte mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater.

Als gevolg van de keileemlaag kan in natte perioden een (schijn)grondwaterstand van circa 60 cm beneden het maaiveld voorkomen, soms zelfs tot aan het maaiveld. Hiermee moet bij de woningbouw rekening worden gehouden.

In het plangebied liggen een hoofdwatgang en enkele schouwsloten die in beheer zijn bij het Waterschap Reest en Wieden. De hoofdwatgang passeert binnen het plangebied vier duikers. Het gebied watert via de bebouwde kom van Vledder af op de Vledder Aa die in oostelijke richting ligt. In het dorp vormt de afwatering een knelpunt.

Vledder-Noord maakt deel uit van het peilgebied VL221 met een winter- en zomerstreefpeil van +5,64 m N.A.P. Dit peilgebied heeft een oppervlakte van 130 ha en watert af via een stuw (835S).

W o n i n g a a n b o d e n

- v r a a g

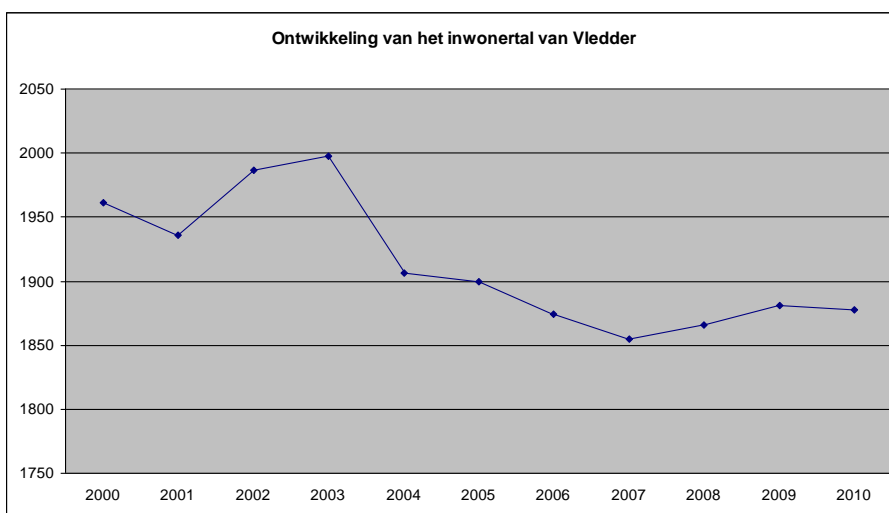
4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het functioneren van de woningmarkt in Vledder. Inzicht hierin is noodzakelijk om de gewenste omvang en de kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma in het onderhavige bestemmingsplan te kunnen bepalen.

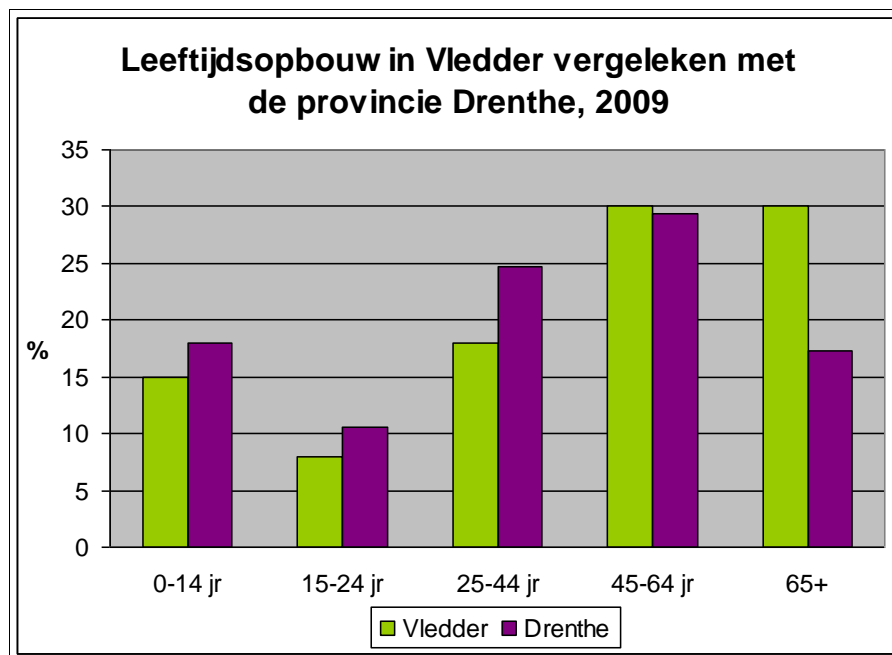
4.1

Bevolkingsontwikkeling

Vledder telde op 1 januari 2010 circa 1.880 inwoners (exclusief het bij het dorp gerekende buitengebied). In de jaren negentig van de vorige eeuw maakte Vledder een snelle groei door, wat verband hield met het bouwtempo in het uitbreidingsplan De Rolle III, aan de zuidzijde van het dorp. Na de voltooiing van dit plan, omstreeks de eeuwwisseling, kwam de woonuitbreiding stil te liggen en boog de bevolkingsgroei om in een daling, als gevolg van de afnemende woningbezetting in de bestaande voorraad. In de meest recente jaren is het inwonertal ongeveer gestabiliseerd.



De afnemende woningbezetting wordt mede veroorzaakt door de vergrijzing van de bevolking. De afbeelding hieronder laat zien dat in vergelijking met bijvoorbeeld de provincie Drenthe, Vledder sterk is vergrijsd. De leeftijdsklassen beneden 45 jaar zijn ondervertegenwoordigd, die boven 45 jaar oververtegenwoordigd. In 2009 was 30% van de bevolking 65 jaar of ouder, tegen 17% in Drenthe.



Door de gemiddeld oude bevolking is in het dorp sprake van een sterfteoverschot en komen relatief veel woningen vrij door overlijden. Deze woningen worden deels overgenomen door huishoudens van buiten het dorp. Voor jonge starters uit Vledder zelf (de groep tussen 20 en 30 jaar) zijn de vrijkomende woningen veelal te duur. Deze groep blijkt in vrij groten getale uit het dorp (en de gemeente) weg te trekken, niet alleen vanwege te weinig geschikte woningen, maar ook vanwege studie of werk.

4.2

Woningvoorraad

In Vledder stonden begin 2010 ongeveer 905 voor permanente bewoning bestemde woningen. Het onderzoek dat ter voorbereiding van het gemeentelijke Woonplan 2005 is uitgevoerd, geeft veel inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad (die sindsdien in het dorp nauwelijks is veranderd).

In Vledder blijkt 73% van de woningen door particuliere eigenaren te worden bewoond, 27% van de voorraad bestaat uit huurwoningen.

De huurwoningen in Vledder zijn, op een klein aantal na, eigendom van woningcorporatie Actium.

In het dorp staat ook een complex van 56 gestapelde wooneenheden, die midden jaren tachtig voor studenten van de inmiddels opgeheven tuinbouwschool in Frederiksoord zijn gebouwd. Actium heeft deze woningen enkele jaren geleden verkocht, waarna de nieuwe eigenaren (kleine huishoudens/starters) ze zelf hebben opgeplust.

Het aanbod voor ouderen bestaat uit 93 gelijkvloerse huurwoningen en -appartementen en 11 koopappartementen in het in 1997 gebouwde multifunctionele complex aan het Lesturgeonplein.

Opvallend is de sterke ruimtelijke concentratie van het aanbod voor ouderen. Ruim 80% ervan staat aan de Meulhoek en omgeving, relatief dicht bij het dorpscentrum. Een belangrijk deel van de ouderenwoningen voldoet niet meer aan de huidige woontechnische kwaliteitseisen: 60% dateert namelijk van vóór 1972.

Als enige van de hoofddorpen in de gemeente beschikt Vledder niet over een zorgcentrum. Wel is er het zorgcentrum De Menning in Wilhelminaord, maar dit verzorgingshuis voldoet niet meer aan de tegenwoordige huisvestingsnormen en met de regelgeving op het gebied van zorg.

Het aantal personen per woning is in Vledder relatief laag. De vergrijzing is hiervan een belangrijke oorzaak. Begin 2009 bedroeg de (bruto) woningbezetting in Vledder 2,15, tegen 2,46 in de gemeente.

In de jaren negentig van de vorige eeuw is in Vledder in hoog tempo gebouwd. Na een toevoeging van circa 80 woningen in de periode 1995-2000 kwam de bouwproductie sinds de eeuwwisseling echter stil te liggen, toen het uitbreidingsplan De Rolle III was voltooid.

In de gemeente als geheel is de woningvoorraad de laatste jaren, gerekend vanaf 2005, beperkt uitgebreid, maar in een relatief laag tempo. Gevolg hiervan is onder andere dat de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad sterk is afgenomen.

4.3

Woningbehoefte

Halverwege 2012 is een woningbehoefteprognose voor de gemeente opgesteld. Deze komt in het navolgende aan de orde, zo ook de gegevens (woningzoekenden) van Actium.

4.3.1

Woningbehoefteprognose gemeente Westerveld

In het navolgende wordt ingegaan op de (toekomstige) bevolkingsontwikkeling, de leeftijdsverdeling van de bevolking, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de verdeling in de woningvoorraad in de gemeente. Vervolgens wordt op basis van deze gegevens aangegeven hoeveel en welk type woningen in de gemeente en op de locatie Vledder Noord kunnen worden gerealiseerd. Het standpunt van het college, gebaseerd op de feitelijke gegevens en haar ambitie, zijn hierin leidend.

Gebruik wordt gemaakt van de CBS-gegevens en -prognose, de Primos-prognose en de in maart 2012 verschenen Provinciale bevolkingsprognose 2012-2040 (versie XVIII, provincie Drenthe).

Bevolkingsontwikkeling

Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Westerveld de komende jaren zal afnemen.

Tabel 1: Waargenomen en verwachte groei in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	45	-60	-90	-130
Drenthe totaal	2.118	160	-460	-1.510

Echter, het aantal geboorten neemt niet sterk af. Het afnemende inwonertal hangt vooral samen met een hoog sterfteoverschot. Dit wordt zichtbaar in de navolgende tabellen:

Tabel 2: Aantal overledenen per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	198	210	240	270
Drenthe totaal	4.459	4.720	5.390	6.310

Tabel 3: Aantal geboren per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	185	140	140	130
Drenthe totaal	5.317	4.650	4.590	4.470

Tabel 4: Geboorteoverschot per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	-13	-70	-100	-140
Drenthe totaal	858	-80	-830	-1.830

Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal oudere mensen (65+-ers) procentueel ook toeneemt. In 2030 is bijna 1 op de 3 mensen ouder dan 65 jaar. Er is sprake van vergrijzing. Echter, het aantal inwoners tot 20 jaar blijft tot 2030 procentueel redelijk op peil. Dit blijkt uit de navolgende tabel.

Tabel 5: Prognose bevolkingsaantal per leeftijdscategorie en totaal in de gemeente Westerveld (bron: CBS)

Leeftijdscategorie	2015	2020	2025	2030
0-20 jaar (%)	21.8	21.1	20.7	21.6
20-65 jaar (%)	53.3	51.9	51.1	48.8
65 jaar of ouder (%)	24.9	26.9	28.2	29.5
Totale bevolking (absoluut)	18.761	18.349	18.089	17.972

Naast het natuurlijke bevolkingsverloop speelt migratie een rol in de bevolkingsontwikkeling. Uit de gegevens van het CBS en de gemeentelijke Visie op wonen 2012-2020 wordt duidelijk dat de gemeente de afgelopen jaren een migratiesaldo rond de nullijn heeft gekend, met uitzondering van het jaar 2005. Dit kan samenhangen met de komst van een asielzoekerscentrum in Geeuwenbrug.

Conclusie is dat de bevolking de komende jaren in aantal zal dalen. Dit heeft te maken met een sterfteoverschot en lijkt niet te kunnen worden gecompenseerd door het migratiesaldo.

Wel zij hierbij opgemerkt dat het migratiesaldo op meerdere wijzen positief kan worden beïnvloed. Dit is minder het geval met de natuurlijke factoren geboorte en sterfte. Deze constatering wordt hierna verder uitgewerkt.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente bestond in 2010 uit circa 7.950 woningen aldus het CBS. Van de woningvoorraad is 70% een koopwoning en 30% een huurwoning. Dit is in plattelandsgemeenten zoals Westerveld te doen gebruikelijk.

Huishoudensontwikkeling (prognose)

De provincie heeft tevens onderzocht hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Drenthe zal plaatsvinden. De gegevens zijn hierna vermeld.

Tabel 7: aantal huishoudens volgens de prognose in de gemeente en in de provincie (bron: provincie Drenthe)

	2010	2020	2030	2040
Westerveld	8.229	8.420	8.340	7.770
Drenthe totaal	209.754	219.590	224.460	219.800

Opvallend is dat het aantal huishoudens de komende tien jaar zal toenemen met 191 huishoudens in 2020, terwijl de bevolking in diezelfde periode al aan het dalen is. De belangrijkste reden hiervoor is zeer waarschijnlijk het kleiner worden van de huishoudensgrootte als gevolg van de vergrijzing. Dit is hiervoor al aan de orde gekomen en blijkt tevens uit de navolgende tabel. Opvallend zijn de verschillen met de gegevens van het CBS. Die zijn hierna vermeld:

Tabel 8: aantal huishoudens in type volgens de prognose in de gemeente Westerveld (bron: CBS)

x1000	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Totaal huishoudens	8.3	8.5	8.7	8.8	8.6	8.3	8.1
Eenpersoonshuishoudens	2.5	2.7	3.1	3.3	3.4	3.4	3.4
Paren	5.3	5.1	4.9	4.8	4.5	4.1	3.9
Eenouderhuishoudens	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7
Overige huishoudens	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

Uit de CBS gegevens wordt duidelijk dat het aantal huishoudens tussen 2012 en 2020 met 400 zal toenemen. Echter, het type huishouden wijzigt, er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens en minder meerpersoonshuishoudens (paren).

Vanwege het grote verschil in de prognoses van het CBS en de provincie is ook de Primos-prognose bekeken. Hieruit blijkt dat in 2020 de gemeente Westerveld 8.506 huishoudens zal tellen en een inwonertal van 19.080.

Toekomstige woningbehoefte

De provincie heeft ook op basis van de bevolkingsprognose XVIII de woningbehoefte tot 2020 berekend. De behoefte in de gemeente Westerveld ziet er als volgt uit:

Tabel 9: (Toekomstige) woningvoorraad en huishoudens in de gemeente Westerveld (bron: provincie Drenthe)

	2010	2020
Totaal aantal huishoudens	8.229	8.415
woningvoorraad	7.877	8.287
Gewenste voorraad	8.034	8.179
Tekort of overschot	-157 (tekort)	108 (overschot)

Het aantal huishoudens bepaalt in grote mate het aantal benodigde woningen. Op basis van de CBS-gegevens zullen de komende tien jaar circa 400 woningen in de gemeente Westerveld moeten worden gerealiseerd. Gezien de toekomstige huishoudenssamenstelling en de vergrijzing dient met name seniorenhuisvesting gerealiseerd te worden. Ruim 25% van de bevolking heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder, derhalve is een toekomstige woningvoorraad van een dergelijke omvang noodzakelijk. In de provinciale gegevens is een gematigder groei van de woningvoorraad zichtbaar. Dit hangt samen met een gematigder groei van het aantal huishoudens de komende jaren. De Primos-prognose daarentegen geeft een positiever beeld van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens.

Ambitie college

De ambitie van het college is dat een ieder prettig kan (blijven) wonen in de gemeente. Derhalve kiest het college voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020. Deze taakstelling kan gezien de CBS- en Primosgegevens als ambitieus, maar wel als realistisch worden beschouwd. Van belang hierbij is dat er sprake zal moeten zijn van zogenaamde 'uitnodigingsplanologie', waarbij ook het migratiesaldo minimaal nul, dan wel positief is.

Binnen de uitnodigingsplanologie wordt een specifieke doelgroepenbenadering gekozen. De navolgende doelgroepen worden onderscheiden:

- starters en jonge huishoudens;
- doorstromers;
- 50+-ers;
- Senioren/ouderen;
- Speciale doelgroepen (minder validen, statushouders en/of woonwagenebewoners).

Deze doelgroepen hebben verschillende woonwensen en daarmee behoefte aan uiteenlopende woningtypen. In het woningbouwprogramma wordt hiermee rekening gehouden. Dat blijkt uit de navolgende opsomming. Het college zet in op de volgende aantallen en typen woningen, gebaseerd op de verschillende doelgroepen:

- 100 starterswoningen;
- 100 levensloopbestendige woningen (goedkoop-middelduur);
- 50 levensloopbestendige woningen (duur-zeer duur);
- 100 huurwoningen (50% sociale huur, 50% vrije huur);
- 50 woningen (particulier opdrachtgeverschap).

De huidige totale plancapaciteit in de gemeente betreft 506 woningen. Dit houdt in dat er circa 100 woningen niet worden gebouwd tot 2020. De voren genoemde ambitie is door vaststelling van de Visie op Wonen door de gemeenteraad overgenomen.

Gekozen is om op de locatie Vledder Noord een deel van het totale bouwprogramma te realiseren. Gezien het gewenste bouwprogramma op de locatie Vledder Noord zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan, is dit passend binnen de feitelijke en toekomstige doelgroepen-behoefte.

4.3.2

Gegevens Actium

Om inzicht te krijgen in de exacte vraag naar huurwoningen in Vledder is gebruikgemaakt van gegevens van Woningcorporatie Actium. Uit deze gegevens blijkt dat er bij de woningcorporatie 1.566 woningzoekenden zijn ingeschreven die in de gemeente Westerveld wonen. Hiervan woont circa 9% (147 woningzoekenden) in Vledder.

Uit de navolgende tabel blijkt dat van de woningzoekenden die staan ingeschreven bij Actium en die in Vledder wonen, 6% jonger is dan 23 jaar, 38% in de leeftijdsklasse 23 tot 65 jaar valt en 56% 65-plusser is.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van Actium dat de woningzoekenden uit Vledder gemiddeld al zes jaar staan ingeschreven.

Tabel 1. Leeftijdverdeling van de woningzoekenden woonachtig in Vledder

Leeftijdsgroep	Aantal inschrijvingen	Procentueel
22 jaar en jonger	9	6%
23 tot 65 jaar	56	38%
65 jaar en ouder	82	56%
Totaal	147	100%

In en om Vledder verhuurt Actium in totaal 172 woningen. De gemiddelde brutohuur van deze woningen bedraagt € 421,--. De gemiddelde woonduur bedraagt 11 jaar.

Binnen een straal van 2 km van Vledder verhuurt Actium 55 woningen (32% van het totaal van 172). Van deze woningen is de brutohuur gemiddeld € 379,-- en bedraagt de gemiddelde woonduur 7 jaar.

Het aantal reacties op woningen in Vledder is over het algemeen minder dan op de andere drie kerndorpen in de gemeente Westerveld. Diever, maar met name Dwingeloo en Havelte zijn populairder. De huurwoningen in Vledder worden echter wel prima verhuurd, er is geen sprake van leegstand.

Net zoals in de hele gemeente Westerveld vinden er in de huurwoningen van Actium in Vledder weinig mutaties plaats, hierdoor is er sprake van een lange woonduur.

In Vledder is het meeste vraag naar eengezinswoningen. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat de meeste huurwoningen van Actium in Vledder eengezinswoningen zijn.

4.3.3

Conclusie

Uit vorenstaande gegevens komt naar voren dat de vraag in Vledder vooral afkomstig is van ouderen, terwijl de groep jeugdige starters beperkt is. Bij nieuwbouw verdient het daarom aanbeveling het accent te leggen op vrij kleine, voor ouderen geschikte levensloopbestendige huurwoningen. Volgens Woningcorporatie Actium is er bij ouderen in Vledder niet veel vraag naar appartementen, tenzij deze in de zorgsfeer worden gerealiseerd. Grondgebonden seniorenwoningen lijken daarentegen wel een optie.

Daarnaast is er in Vledder, in tegenstelling tot de andere drie hoofddorpen in de gemeente, geen zorgcentrum of verpleegcapaciteit.

De vraag- en aanbodverhoudingen op de lokale woningmarkt van Vledder leiden tot de conclusie dat in het onderhavige plangebied de eerstkomende jaren het accent zou moeten liggen op de bouw van:

- levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen (mede geschikt voor ouderen);
- zorgappartementen in de huursector voor ouderen, al dan niet ondergebracht in een zorgcentrum, plus verpleegcapaciteit;
- huurwoningen specifiek voor starters;
- voor de eigen bevolking betaalbare koopwoningen.

Vledder is geen kern die als taak heeft grote groepen migranten van buiten de gemeente op te vangen. Hoewel een beperkte instroom van jongere gezins-huishoudens niet onwenselijk is, teneinde de diversiteit en de leefbaarheid te bevorderen (het dorp is nu sterk vergrijsd), behoort het accent in Vledder-Noord dus niet op het aantrekken van huishoudens van elders te liggen.

Beleidskader 5

In dit hoofdstuk komt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

5.1

Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van het Rijk is gebundeld in de Nota Ruimte, die formeel op 27 februari 2006 in werking is getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen duidelijk zijn onderscheiden.

Het Rijk richt zijn ordenende en sturende rol vooral op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn bestempeld. Buiten de elementen van de Ruimtelijke Hoofdstructuur - waartoe de gemeente Westerveld op het vlak van economie, infrastructuur en verstedelijking niet behoort - laat het Rijk de ruimtelijke ordening in sterke mate over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die er voor moeten zorgen dat overal aan eisen van 'ruimtelijke basiskwaliteit' wordt voldaan.

Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Gekozen is voor een versterking van het decentrale planningsstelsel, met een kernrol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk streeft onder andere naar krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

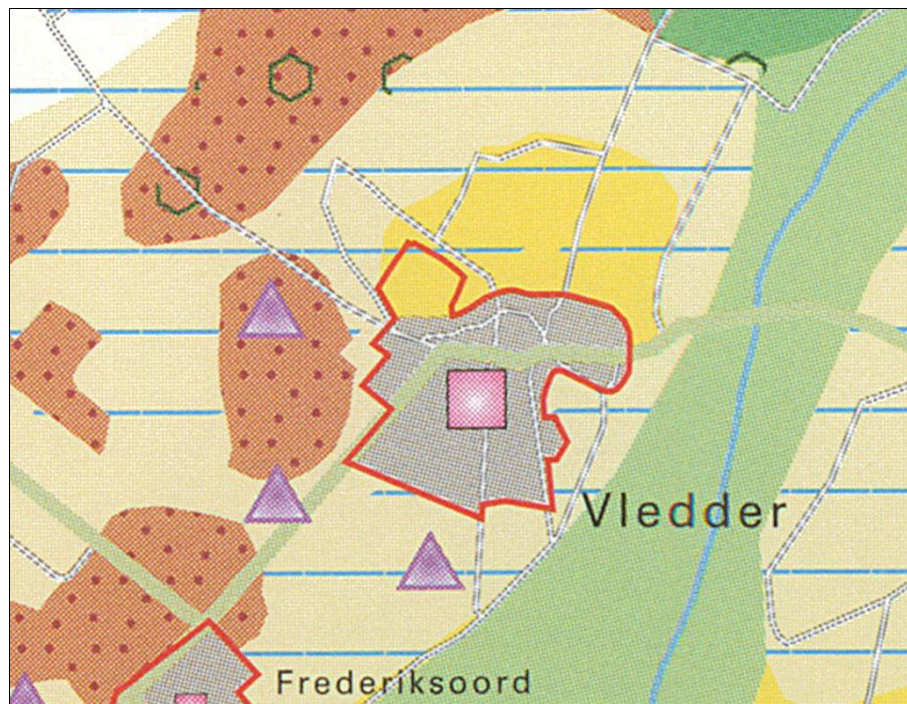
5.2

Provinciaal en regionaal beleid

5.2.1

Provinciaal beleid

POP II



Uitsnede Functiekaart 1 van het POP II

Tot aan het jaar 2010 gold het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) als richtsnoer voor het ruimtelijk beleid in Drenthe. In dit plan lag het gebied Vledder Noord binnen een zogenaamde rode contour. Daarmee gaf de provincie aan in ruimtelijke zin akkoord te gaan met het bebouwen van deze locatie.

Omgevingsvisie Drenthe

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (in 2008) vormde voor de provincie aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen, ter vervanging van het POP II. Op 2 juni 2010 resulteerde dit in de vaststelling van de Omgevingsvisie Drenthe door Provinciale Staten.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de Omgevingsvisie (die betrekking heeft op de periode tot 2020) hamert de provincie sterk op het behouden en creëren van ruimtelijke kwaliteit, die zij definieert als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen. De provincie onderscheidt een aantal kernkwaliteiten die samen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in Drenthe zorgen. Behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staan centraal in het provinciale beleid.

Voor een plan als Vledder-Noord dienen met name de volgende kernkwaliteiten in de planvorming te worden betrokken:

- landschap;
- oorspronkelijkheid;
- sociale en externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- naoberschap/leefbaarheid;
- menselijke maat en kleinschaligheid (passend bij Drenthe).

Naast ruimtelijke kwaliteit, staan in de Omgevingsvisie milieu- en leefomgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Voor het zorgvuldig inpassen van ruimteveragende functies hanteert de provincie de zogenaamde SER-ladder. Deze methode, geïntroduceerd door de Sociaal-Economische Raad, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke elementen. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen, werken en voorzieningen zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie, of die door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt ('inbreiding');
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 in het landelijk gebied aan de orde. In zo'n geval moet, door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte, worden verzekerd dat de uitbreiding van het ruimtegebruik de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

ZORGVULDIG RUIMTEGE-
BRUIK

Verder noemt de provincie het een belangrijke taak om, bij het ontwerpen en inrichten van de fysieke leefomgeving, rekening te houden met milieuaspecten als water, bodem en luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid-, geur- en licht-hinder.

MILIEU- EN LEEFOMGE-
VINGSKWALITEIT

De provincie heeft de ambitie om Drenthe als woongebied aantrekkelijker te maken met gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de vraag.

WONEN

Gelet op de demografische ontwikkelingen, vindt de provincie het belangrijk dat woningbouwprogramma's in een bovenlokale strategie worden vervat. Daarmee kunnen vraag en aanbod op de woningmarkt in balans worden gehouden en de doorstroming op gang worden gebracht. Om onderlinge concurrentie te voorkomen en de diversiteit in het aanbod te vergroten, dienen regionale afspraken te worden gemaakt. Dergelijke afspraken worden van provinciaal belang genoemd en de provincie wenst er ook de regie over te voeren. Voor de onderbouwing van de afspraken dienen regionale woonvisies voor gebieden met een samenhangende woningmarkt te worden opgesteld (op basis van verhuisbewegingen en woon-werkverkeer). Eén van deze regio's is Zuid-west-Drenthe, bestaande uit de gemeenten Hoogeveen, De Wolden, Meppel en Westerveld.

In een regionale woonvisie worden kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar afgestemd. Voor de wooncarrière van de bevolking binnen een regio dienen er voldoende huisvestingsmogelijkheden te zijn. Dit betekent dat er voldoende aanbod moet zijn voor verschillende doelgroepen, zoals woningen voor starters en voor senioren. Ook is het van belang doorstroming in de woningmarkt te stimuleren. In de regionale afstemming zal de provincie vanuit deze doelgroepenbenadering sturen. De Regionale Woonvisie Zuidwest-Drenthe komt in het navolgende aan de orde.

Bij de verdeling van de woningbehoefte streeft de provincie ernaar dat de groei van de bevolking en de arbeidsplaatsen wordt geconcentreerd in de (sub)streekcentra in Drenthe. De ambitie is om twee derde van de bouwopgave in de periode 2010-2019 op te vangen in de (sub)streekcentra en één derde in de overige kernen. De kernen in Westerveld behoren alle tot laatstgenoemde categorie. De provincie verlangt dat de woningbouw wordt toegedeeld op basis van de functie van de kernen binnen de gemeente. Daarnaast vindt ze het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave van de kernen wordt benut om de dorpsranden 'af te hechten'. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen, met meer ruimte voor experimentele architectuur. Het gaat daarbij om nieuwe kleinschalige woonmilieus die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Daarmee wordt ingespeeld op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

Cultuurhistorisch Kompas

In juni 2009 is het Cultuurhistorisch Kompas verschenen. De visie met inbegrip van de cultuurhistorische hoofdstructuur heeft als doel de Drentse ruimtelijke identiteit te versterken. Het kompas biedt ruimte om verantwoordelijkheid te nemen in het afwegings- en ontwerpproces bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het dorp Vledder wordt beschouwd als een esdorp. De karakteristieken van een esdorp dienen zichtbaar te blijven (vrije ordening van bebouwing, afwisseling van open en bebouwde gebieden en doorzichten naar het buitengebied).

5.2.2

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Zuidwest-Drenthe, Groeimodel deel 1

De provincie Drenthe stelt in haar Omgevingsvisie Drenthe dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. De provincie heeft Drenthe in drie regio's verdeeld. De regio's Noordmidden-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe. Deze regionale woonvisie

behelst het gebied Zuidwest-Drenthe, met daarin de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld.

Binnen de vier gemeenten in Zuidwest-Drenthe wordt onderkend dat in de huidige veranderende woningmarkt afstemming van groot belang is. Kopers zijn veeleisend in het voorzien van hun woonbehoefte en ze kijken over gemeentegrenzen heen. Tegelijk zijn de huishoudensgroei en de bouwopgave in Drenthe beperkt. In verschillende kernen in de regio Zuidwest is een bevolkingsdaling zichtbaar, vooral in de plattelandsgemeenten/-kernen.

Daarnaast heeft de economische crisis invloed op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheid en financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. Er is sprake van een veranderde woningmarkt, met teruglopende afzetmogelijkheden. Ook is zichtbaar dat bedrijvigheid in bebouwd c.q. stedelijk gebied afneemt. Een transformatie naar woningbouw is dan een logische keuze.

De opgave voor woningbouw ligt in de regio Zuidwest op ongeveer 3.700 woningen van 2010 tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maar 2012. Dit wijkt af van de bevolkingsprognose XVII van de provincie van augustus 2009. Deze prognose is verwerkt in de Omgevingsvisie van de provincie waarbij wordt uitgegaan van een woningbouwproductie voor de regio Zuidwest-Drenthe van 5.100 woningen van 2008 tot 2020.

Voor Westerveld is de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op 400 woningen tot 2020. In de regionale woonvisie is het plan Vledder Noord als 'harde' fase (bij recht toegestaan en de nader uit te werken plannen) opgenomen.

Bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden op 20 september 2012. De regionale woonvisie, groeimodel deel 1 is door de stuurgroep op 30 oktober 2012 vastgesteld.

5.2.3

Conclusie

Uit het hiervoor beschreven beleid van de provincie en de regio blijkt dat het bestemmingsplan binnen dit beleid passend is. Dit komt in het gemeentelijk beleid en in het volgende hoofdstuk nader aan de orde.

5.3

Gemeentelijk beleid

Woonvisie Westerveld 2012

Een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument voor de ontwikkeling van de kernen in Westerveld is de Woonvisie (mei 2012). In de visie wordt de huidige en toekomstige situatie op het gebied van demografie, doelgroepen, het wo-

ningaanbod en marktontwikkelingen en maatschappelijke ontwikkelingen geanalyseerd. Dit leidt tot beleidskeuzes en een programmering van de woningbouw tot 2020.

Samengevat is het beleid als volgt:

- het sturen op het bouwen voor kleine huishoudens, jong en oud;
- een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen te faciliteren, daarvan:
 - 100 reserveren voor starterswoningen;
 - 100 voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment;
 - 50 voor levensloopbestendige woningen in het dure segment;
 - 100 voor de huursector (50 sociaal, 50 vrij);
 - 50 voor particuliere initiatieven.

In de visie op wonen is een onderbouwd en realistisch woningbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Westerveld is door de provincie Drenthe het maximum gesteld op 400 woningen tot 2020. De gemeente beschikt medio 2012 over een totale plancapaciteit van 506 woningen (exclusief herstructurering). Er wordt van uitgegaan dat er, gegeven de prognose en de marktsituatie, 100 woningen de komende periode niet gebouwd gaan worden.

Met 400 woningen zijn er voldoende mogelijkheden om initiatieven voor de gewenste doelgroepen te faciliteren, maar wordt ook rekening gehouden van de veranderde situatie ten opzichte van 2005 (Woonplan II).

Het woningbouwprogramma zet in op het bouwen voor kleine huishoudens, jong en oud. Deze keuze is gemaakt, omdat er in de toekomst huishoudingsverdunding valt te verwachten. Het totale programma is onderverdeeld naar starterswoningen, levensloopbestendige woningen (zowel in het goedkopen als in het (middel)dure segment), huurwoningen en ruimte voor particuliere initiatieven. Met deze verdeling kunnen de meest relevante doelgroepen worden gefaciliteerd.

Voor de verdeling van het bouwcontingent wordt een pragmatische invalshoek gekozen. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader beschouwd op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen.

Om de volgende redenen wordt ingezet op de ontwikkeling van Vledder Noord. Het dorp Vledder is qua zorg een witte vlek. Als enige van de grotere kernen in Westerveld, beschikt Vledder niet over een verzorgingshuis/verpleeghuis. Dit betekent dat inwoners uit Vledder die intramurale zorg behoeven, momenteel moeten verhuizen naar De Menning in Wilhelminaoord of de Jan Thijs Seinenhof in Diever. Is daar onverhoopt geen plaats, dan moet noodgedwongen worden verhuisd naar Meppel of Steenwijk. De gemeente wil ook de senioren in Vledder de mogelijkheid bieden in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen, wanneer zij (meer) zorg nodig hebben. Met name in Vledder, waar de

bevolkingsopbouw 'onevenwichtig' is, wonen veel senioren die op termijn (meer) zorg behoeven.

Ondanks de toenemende leeftijd wensen meer en meer senioren in de eigen omgeving, zo zelfstandig mogelijk, te blijven wonen. Ook wanneer zij (meer) zorg behoeven. De Wet maatschappelijke ondersteuning is ook gebaseerd op zelfredzaamheid en zelfstandigheid. Dit houdt in dat de zorg dicht bij mensen moet gaan worden georganiseerd. Kleinschalige voorzieningen hebben de voorkeur, met beschikbaarheid van zorg en ondersteuning in buurten en wijken. Vanuit de in Vledder Noord te bouwen voorzieningen wil ZC Noorderboog haar expertise in geheel Vledder aanbieden. Dit is een bijzonder goede ontwikkeling.

Voor Vleddernaren betekent dit twee vliegen in een klap: de zorg komt naar het dorp en moet er noodgedwongen een beroep op een verzorgingshuis/verpleeghuis worden gedaan, dan kan dat binnen afzienbare tijd ook in Vledder.

Er is nog een belangrijke reden waarom de bouw van een zorgvoorziening in Vledder Noord wordt toejuicht en dat is de onlosmakelijke koppeling met De Menning. De Noorderboog is voornemens, De Menning om te bouwen tot een kleinschalige woonvoorziening met additionele zorg. Mochten de plannen in Vledder, om wat voor reden dan ook, niet doorgaan, dan heeft dat zo goed als zeker negatieve gevolgen voor de zorgvoorziening in Wilhelminaoord. Het verdwijnen van De Menning uit het gebied Frederiksoord-Wilhelminaoord zou een aderlating zijn voor dit gebied. Zowel vanuit de gedachte dat hulpbehoevende senioren dan niet meer in de eigen omgeving kunnen verblijven, als vanuit het feit dat er dan werkgelegenheid verdwijnt. Dat wil de gemeente voorkomen.

Een zorgvoorziening en woningbouw in Vledder Noord biedt voor de kern Vledder nog meer kansen. Werkgelegenheid, het huisvesten van starters, doorstroming en ontgroening achten wij van groot belang voor het in stand houden van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Kortom, Vledder Noord wordt als een belangrijke impuls gezien voor de leefbaarheid.

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de gemeente bezig met het opstellen van de ruimtelijke structuurvisie. In deze visie wordt, op basis van de Woonvisie, onder andere vastgelegd waar nu wordt gewoond en waar in de toekomst kan worden gewoond.

Voor het opstellen van deze visie en voor het onderhavige bestemmingsplan is het van belang dat de gemeente Westerveld een goede indruk krijgt van:

- de behoefte aan starterwoningen;
- het aantal inwoners dat daadwerkelijk een starterwoning kan en wil kopen binnen nu en vijf jaar, wanneer de betreffende woningen daadwerkelijk beschikbaar zijn.

Door woningbehoefteonderzoek is dit inzichtelijk gemaakt (zie voorgaande hoofdstuk). De ruimtelijke structuurvisie wordt waarschijnlijk in juli 2013 vastgesteld.

5.4

Zorgcombinatie Noorderboog

Zorgcombinatie Noorderboog richt zich op het realiseren van een moderne organisatie voor ouderenzorg.

Tegenwoordig willen de meeste ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, liefst in de eigen omgeving, ook wanneer zij (meer) zorg nodig hebben. De Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) is ook gebaseerd op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Dit houdt in dat de zorg dicht bij mensen moet worden georganiseerd.

De modernisering van de AWBZ en inherent hieraan de komst van zorgzwaartepakketten biedt de cliënt meer keuzevrijheid. Cliënten bepalen zelf waar zij willen verblijven en op welke wijze zij de geïndiceerde zorg willen ontvangen. Kleinschalige voorzieningen hebben de voorkeur, met beschikbaarheid van zorg en ondersteuning in buurten en wijken. Vanuit dergelijke kleinschalige voorzieningen wil Noorderboog ook haar intramurale expertise extramuraal in de wijk aanbieden.

Een aantal gebouwen van Noorderboog voldoet niet meer aan de eisen des tijds. Dat houdt in dat er gerenoveerd en/of nieuw moet worden gebouwd. Hierin speelt mee dat het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport grote druk op verzorgings- en verpleeghuizen uitoefent om elke cliënt in een eigen kamer onder te kunnen brengen.

Aangezien in Vledder als enige van de vier hoofdkernen in Westerveld geen verzorgings- en verpleegaccommodatie beschikbaar is, heeft Noorderboog er voor gekozen hier een op moderne leest geschoeide zorgvoorziening te gaan exploiteren. Behalve woonegelegenheden voor de cliënten van Noorderboog (eigen wooneenheden), worden zorg- en behandelvoorzieningen in het complex ondergebracht. Deze voorzieningen worden ook ingezet voor zorgbehoevenden die elders in Vledder wonen.

Het plan biedt de ruimte aan 32 zorgplaatsen. Vanwege de mogelijkheid dat de rijksoverheid - in het kader van de herverdeling van de AWBZ-gelden - een scheiding voorstaat tussen de componenten zorg en wonen, is in de bestemming Maatschappelijk, welke uitgaat van een menging van de componenten wonen en zorg, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van de component zorg geheel in te richten in een woonfunctie. Dit is beperkt tot ten hoogste 18 grondgebonden woningen.

Het is de bedoeling dat in Wilhelminaoord, in het kader van de scheiding van wonen en zorg, zoals door het ministerie is vastgelegd, wordt gekozen voor zelfstandig wonen.

Gezien de doelgroep worden aan de woningen de eis gesteld dat zij geen belemmering mogen inhouden die het zelfstandig wonen belemmert.

Naast de bouwkundige eisen is het van belang te weten dat de Noorderboog in samenwerking met anderen haar kennis en expertise beschikbaar stelt ter ondersteuning van het zelfstandig wonen.

Maar ook in praktische zaken als alarmering, maaltijd voorziening, ADL ondersteuning en huishoudelijk hulp zal worden voorzien.

Planbeschrijving

6

6.1

Ruimtelijke uitgangspunten

Het uitbreidingsplan ligt aan de noordwestkant van Vledder, aansluitend aan de dorpskom.

Het gebied ligt binnen de bossingels die, vooruitlopend op een eventuele dorpsuitbreiding, destijds bij de ruilverkaveling zijn aangeplant en nu de rand van het plangebied vormen.

De volgende richtlijnen en uitgangspunten hebben bij de opzet van het plan een rol gespeeld.

Historie

- Inpassing in het esdorpenlandschap.
- Een goede overgang van dorp naar de Vledder Esch, waarbij de dorpskern goed herkenbaar blijft en visueel-ruimtelijke relaties worden gelegd.
- Herstel van de vroegere houtsingelstructuur in het gebied.
- Handhaving van de rand van bossingels.

Natuurwaarden en groen

- Zoveel mogelijke handhaving en verbetering van het bestaande landschap van door houtsingels begrensde graslanden.
- Handhaving van de poel met een waterhuishouding die onderdeel uitmaakt van een groter gebied en een groene, moerasachtige (buffer)zone rondom.
- Biodiversiteit in het watermilieu in de vorm van de bestaande poel en de sloten binnen en langs de rand van het plangebied.

Ontsluiting

- Het plangebied zodanig voor het autoverkeer ontsluiten dat bestaande woonstraten in het dorp zo min mogelijk door de gegenereerde verkeersdruk worden belast.
- Minimaal één ontsluitingspunt plus een calamiteitenentree voor het autoverkeer.
- Aanleg van enkele voet- en fietsverbindingen in het plangebied en naar het dorp, teneinde de fijnmazigheid te bevorderen en isolement van woningen te voorkomen. Er is het plan om rondom het plangebied een (bos)wandelpad aan te leggen. De calamiteitenroute kan ook als voet-/fietsverbinding dienen.

Duurzaamheidsaspecten en milieuvriendelijkheid

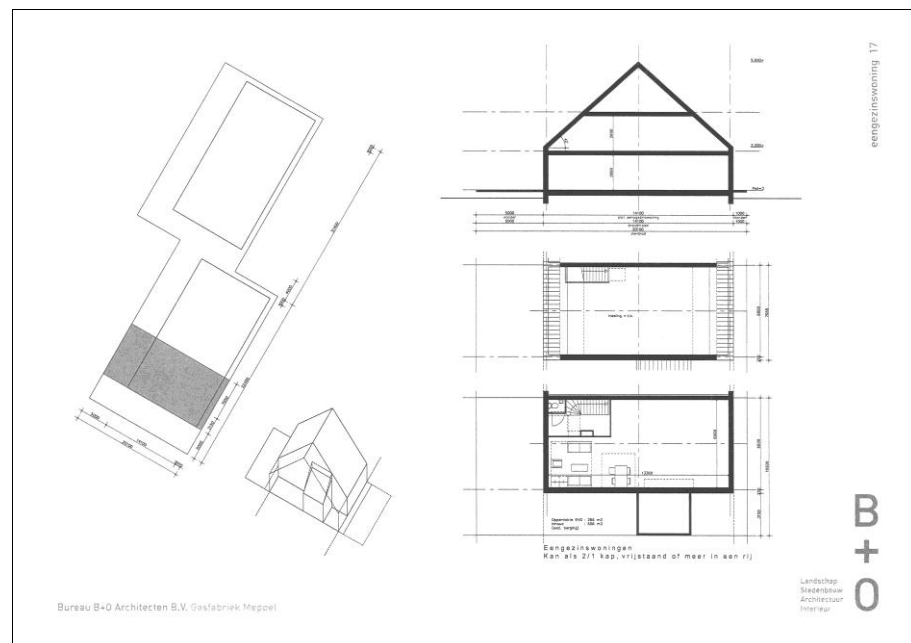
- Opvang van hemelwater in het plangebied door natuurlijke infiltratie in de bodem.
- Beperking van verharding in het wegprofiel.
- Door de ligging en opzet van het plan is er veel beschutting tegen de wind, wat gunstig is voor het energieverbruik.
- In de woningbouw toepassing van het nationale basispakket Duurzaam Bouwen en de wettelijke energieprestatie-normeringscoëfficiënt van 0,6.

6.2

Planopzet

TE GAST IN HET LANDSCHAP

Er is gekozen voor een bijzonder woonconcept. Uitgangspunt hierbij is het thema 'Te gast in het landschap'. Bewoners wonen als gast in het landschap. Dit brengt met zich mee dat het landschap zo weinig mogelijk wordt aangetast door de bebouwing. Om dit te realiseren, wordt het gebied niet traditioneel verkaveld. In het landschap komen 'dienbladen' te liggen. Op deze dienbladen wordt gewoond. Het gebied rondom de dienbladen blijft landschap zoals het nu is: extensief beheerd weiland. Het laaggelegen gebied van het Pieters veentje blijft onbebouwd en versterkt als zodanig de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Het 'landschap' wordt beheerd door een nader vorm te geven rechtspersoon.



Het profiel van deze wegen komt overeen met dat wat in het buitengebied van Vledder overheerst, dat wil zeggen smal en simpel, zonder trottoirs.

'Te gast in het landschap' geldt ook voor de wijze waarop wordt omgegaan met de waterhuishouding in het gebied. Bewoners en bebouwing gedragen zich zoals het goede gasten betaamt en verstoren de bestaande waterhuishouding zo min mogelijk.

'Te gast in het landschap' komt ook tot uitdrukking in de typologie en uitstraling van de bebouwing: deze heeft zoveel mogelijk de vorm van een boerderij en/of schuur met streekeigen afmetingen, verhoudingen, dakhellingen et cetera.

BEBOUWINGSOPZET

Per dienblad is op de verbeelding (plankaart) een bouwblok, waarbinnen het hoofdgebouw wordt opgericht, aangegeven. De goothoogte c.q. virtuele goothoogte ter plaatse van de grens van het bouwblok, de dakhelling, de nokhoogte en de positie van de nok zijn in de regels vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de gewenste boerderij-/schuurvorm gerealiseerd te krijgen.

Voor het complex van Zorgcombinatie Noorderboog geldt de bebouwingsopzet die in de vorige alinea is beschreven. Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan.

Het plan wordt gefaseerd ontwikkeld. In de eerste fase, die aansluit op het bestaande dorp, kunnen naast het zorg- en verpleegcentrum 34 woningen worden gebouwd. Ook het ontsluitingspunt voor het autoverkeer en het ontsluitingspunt voor het fietsverkeer (tevens calamiteitenontsluiting) worden in deze fase vastgelegd.

FASERING

Door de inpassing binnen bestaande boomsingels zal, met de realisatie van de eerste fase, een landschappelijk aanvaardbare dorpsrand ontstaan, als de rest van de woningbouw (fasen 2 en 3) onverhoopt geen doorgang zou kunnen vinden.

Dit restant (maximaal 66 woningen) is ondergebracht in een globale, uit te werken bestemming. Voor de realisatie daarvan zal dus eerst nog een uitwerkingsplan in procedure moeten worden gebracht. In de regels is bepaald dat de woningbouw in de uit te werken bestemming niet mag starten, voordat fase 1B van het bestemmingsplan is gerealiseerd.

Op de verkavelingsschets is ook voor de uit te werken fase(n) reeds een gedetailleerd ontwerp ingetekend, maar dit zal in een later stadium worden heroverwogen. Wel zal daarbij het planconcept van fase 1 als uitgangspunt worden gebruikt.

In het pand De Hoek 3 is een Thomashuis gehuisvest. Een Thomashuis biedt mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking warmte, veiligheid en een beschermde omgeving om zich verder te kunnen ontwikkelen. Het gaat om een kleinschalige woonomgeving waarover zelfstandige zorgondernemers de leiding hebben en waar maximaal acht mensen met een verstandelijke beperking als individuele mensen permanent verblijven.

THOMASHUIS

In feit is sprake van een groot gezin. En dus is het pand bestemd als Wonen. Bewust is gekozen voor een karakteristiek pand. Daarnaast is veel aandacht voor de selectie van de bewoners. Zij hebben geen eigen auto of andere gemo-

toriseerde voertuigen. Sommige bewoners worden met een busje opgehaald, weer andere blijven thuis en helpen de zorgondernemers bij de dagelijkse karweitjes. De zorgondernemers wonen zelf ook in het Thomashuis. Zij zijn altijd aanspreekbaar over de werkwijze van hun Thomashuis en staan open voor een gesprek met mensen uit de buurt.

ONTSLUITING Het nieuwe woongebied en het zorgcomplex worden aan de zuidwestzijde ontsloten, ter hoogte van de kruising Van Royenlaan/Middenweg/Langewandenweg/Reeweg. Om het verkeer op een aanvaardbare en veilige wijze te kunnen afwickelen, wordt deze kruising gereconstrueerd. Het Thomashuis wordt ontsloten op De Hoek.



Van Royenlaan ter hoogte van de nieuwe aansluiting

PARKEREN Bij de dimensionering van de 'dienbladen' is er rekening mee gehouden dat deze ook ruimte moeten bieden voor het parkeren. Voornamelijk voor bezoekers zal aanvullend in het 'landschap' hier en daar een parkeerstrookje worden ingericht, bestaande uit graskeien of halfverharding.

Op basis van CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' (Ede, 3^e gewijzigde druk september 2008) wordt uitgegaan van een norm van gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning (woning goedkoop in een niet-stedelijk gebied). Voor het zorgcentrum wordt op basis van deze publicatie een norm aangehouden van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Gelet op het bouwprogramma in paragraaf 6.3 resulteert dit in een totale behoefte van circa 67 parkeerplaatsen, waarvan 16 voor het zorgcentrum, 51 voor de woningen in de eerste fase en 99 voor de woningen in de tweede en derde fase.

Met uitzondering van de oostrand heeft het plangebied een zeer besloten ligging door afscherming met (bestaande) houtsingels. De transparant groene rand aan de oostzijde (brinkruimte) biedt een zichtrelatie op zowel de dorpskom als de es.

De houtsingels binnen het plangebied worden gehandhaafd en mogelijk versterkt.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een bosperceeltje, dat geen natuur- of landschappelijke waarde heeft, grotendeels gerooid.

De poel in het noorden is zowel van aardkundige, landschappelijke als ecologische waarde en wordt daarom gehandhaafd en mogelijk vergroot, samen met een ruime groenzone eromheen.



Voorbeeld Verkavelingsschets Vledder Noord Bureau B+O Architecten B.V.

6.3

Bouwprogramma

In de planopzet is uitgegaan van een gedifferentieerd bouwprogramma, met het accent op het zorgvraagstuk. Zoals eerder is toegelicht, verkeert deze doelgroep in de gemeente en in Vledder in een knelsituatie.

Het plan biedt ruimte voor een zorg- en verpleegcentrum van Zorgcombinatie Noorderboog. In dit complex worden alleen 32 zorgplaatsen ondergebracht. Het is zo dicht mogelijk bij het dorpscentrum gesitueerd om de zorgbehoevende cliënten voeling met Vledder te laten houden. De 32 zorgplaatsen zijn verdeeld over vier woongroepen. Binnen deze woongroepen wordt een zo normaal mogelijke huishouding nagestreefd. Cliënten verblijven binnen de woongroep in een individueel wooneenheid in een vertrouwde omgeving, waarbij het uitgangspunt 'zo thuis mogelijk' centraal staat.

Op de verkavelingsschets zijn de 'dienbladen' ingevuld met wisselende aantallen woningen (vrijstaand, dubbel, starterswoningen, levensloopbestendig). Maximaal mogen op de dienbladen, inclusief de fasen 2 en 3, 100 woningen worden gebouwd. Afhankelijk van de marktontwikkeling kan ook een lager aantal woningen worden gerealiseerd. De dienbladen bieden immers een flexibele invulmogelijkheid. Uitgangspunt is het plan niet te laten domineren door luxe (vrijstaande) woningen die een aantrekkingskracht uitoefenen op huishoudens van buiten de gemeente, waardoor de eigen bevolking onvoldoende aan bod komt.

Het plan biedt de ruimte aan 32 zorgplaatsen. Vanwege de mogelijkheid dat de rijksoverheid - in het kader van de herverdeling van de AWBZ-gelden - een scheiding voorstaat tussen de componenten zorg en wonen, is in de bestemming Maatschappelijk, welke uitgaat van een menging van de componenten wonen en zorg, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van de component zorg geheel in te richten in een woonfunctie. Dit is beperkt tot ten hoogste 18 grondgebonden woningen.

6.4

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Het uitbreidingsplan heeft tot gevolg dat op de ontsluitende wegen het verkeer toeneemt. Daarom is onderzoek verricht naar de mogelijke locaties van de ontsluitingspunten en de effecten daarvan op het bestaande wegennet. Dit onderzoek, Notitie ontsluiting Vledder Noord, september 2011 (herzien juni 2013), is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. De aanleiding voor de herziening is het volgende:

Een belangrijk deel van deze tweedeling is ingegeven door het volgende. Dorpsbelangen Vledder heeft een Dorpsvisie opgesteld. Het Lesturgeonplein wordt hierin als een knelpunt wat betreft de verkeersveiligheid gezien. Daarom heeft Dorpsbelangen een extern bureau opdracht gegeven een aantal inrichtingsvarianten te ontwikkelen waarbij de nadruk wordt gelegd op realistische ontwerpen die de verkeersveiligheid en de functie als ontmoetingsplaats ten goede komen. Een van de ontwerpen wordt door Dorpsbelangen als de voorkeursvariant beschouwd. Omdat dit ontwerp niet geheel aansluit bij het verkeersveiligheidsbeleid (duurzaam veilig) van de gemeente wordt over dit ontwerp door de gemeente overleg gevoerd met Dorpsbelangen en het externe bureau.

Het moge duidelijk zijn dat de gemeente de herinrichting van het plein als belangrijk beschouwt. Het gemeentebestuur realiseert zich echter ook dat door deze ontwikkelingen de bestuurlijke toezegging aan Vledder om bij de realisatie van Vledder Noord de reconstructie van het Lesturgeonplein te betrekken, niet wordt nagekomen, maar beschouwt het overleg met Dorpsbelangen als zodanig belangrijk dat het loskoppelen acceptabel is.

Daarnaast levert fase 1 van Vledder Noord geen middelen op om een reconstructie van het Lesturgeonplein, in wat voor vorm dan ook, te betalen.

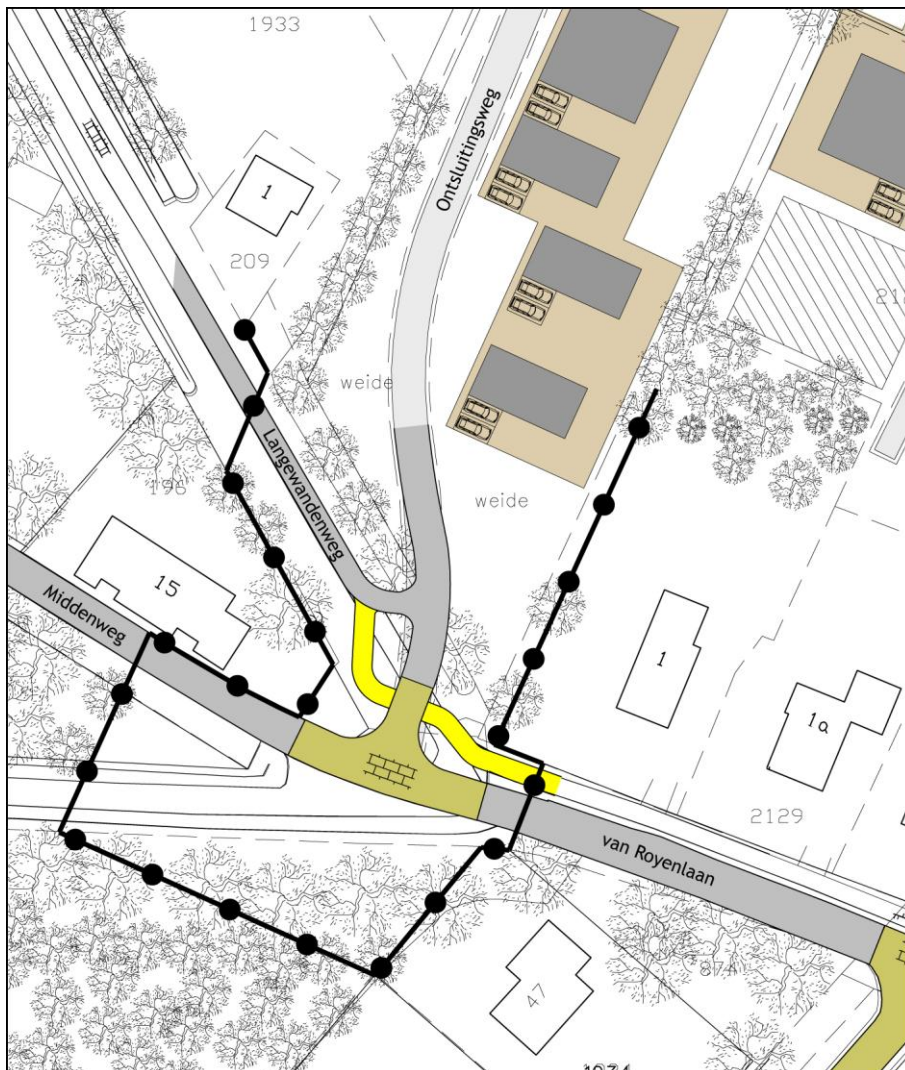
In dit onderzoek wordt gesteld dat de beste ontsluitingsvariant een hoofdontsluiting op de Van Royenlaan is. Daarnaast heeft als nevenontsluiting ten behoeve van fietsers en voetgangers een ontsluiting op De Hoek en het Lesturgeonplein de voorkeur. In geval van calamiteiten kan deze ontsluiting tevens door hulpverleningsdiensten worden gebruikt.

De woningen en het zorgcomplex in het plan worden ontsloten op de Van Royenlaan ter hoogte van de aansluiting met de Langewandeweg. Er is echter bij de afwegingen ten aanzien van deze locatie gesteld dat extra aandacht moet worden geschonken aan de verkeersveiligheid van de aansluiting. Daarom worden om de verkeersveiligheid te optimaliseren de volgende maatregelen getroffen.

- De ontsluitingsweg van Vledder Noord aan de westzijde sluit haaks aan op de Middenweg/Van Royenlaan. Daarmee wordt het zicht komende vanaf de ontsluitingsweg in oostelijke en westelijke richting zo optimaal mogelijk.
- De Langewandeweg wordt uitgebogen in oostelijke richting en sluit haaks aan op de ontsluitingsweg van Vledder Noord. Daarmee wordt de complexiteit van het kruispunt beperkt doordat in feite sprake is van twee afzonderlijke aansluitingen.
- De Langewandeweg behoudt een functie voor het autoverkeer, omdat in de huidige situatie zowel Middenweg 15 als de voormalige recreatiewoning aan de Langewandeweg op deze weg worden ontsloten.
- Het fietspad langs de Van Royenlaan kruist de aansluiting met de ontsluitingsweg en sluit aan op de Langewandeweg. Daarmee wordt bereikt dat de fietsers een goede en herkenbare route naar het sportcomplex en achterland behouden zonder dat daarbij op een onoverzichtelijke kruising moet worden overgestoken.

- De aansluiting krijgt een afwijkende verharding over een zodanige lengte dat komende vanaf de Middenweg het zicht op de aansluiting zo optimaal mogelijk wordt.

Het vorenstaande is verwerkt in de navolgende afbeelding.



Het Thomashuis is gesitueerd in een voormalige boerderij aan De Hoek 3. Deze instelling zal wat betreft de ontsluiting altijd gebruikmaken van De Hoek en, na afsluiting voor het autoverkeer van het Lesturgeonplein, de Torenlaan. Het betreft hier een toename van het aantal ritten van ongeveer 25 ritten per etmaal. Deze beperkte toename wordt uit zowel verkeerstechnisch oogpunt als uit oogpunt van veiligheid aanvaardbaar geacht.

6.5

Beeldkwaliteitsplan

Er zal in Vledder Noord worden gebouwd op basis van het principe 'te gast in het landschap'. De landschappelijke kwaliteiten van het dorp en het plange-

bied zijn vertrekpunt voor de invulling en vormgeving. In het door Bureau B+O Architecten B.V. opgestelde beeldkwaliteitsplan is de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwde omgeving als de openbare ruimte omschreven.

Het document moet potentiële bouwers aansporen om met hun plannen bij te dragen aan de kwaliteit van het gebied.

Fase 1 van het plan Vledder Noord wordt landschappelijk zo ingepast dat de dorpsrand een mooie groene aanblik behoudt, ook wanneer fase 2 onverhoopt niet doorgaat.

Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente, Bureau B+O Architecten BV en Buro Greet Bierema.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen. De spelregels zijn geen keurstijl maar een hulpmiddel om het deel ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te borgen.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het plan gevoegd.

In de regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan, is de relatie met het beeldkwaliteitsplan gelegd. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van de bebouwing, zodanig dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de welstandscriteria, als bedoeld in de Woningwet, en waarbij tevens het door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan toetsingskader zal zijn.

R a n d v o o r w a a r d e n e n b e l e m m e r i n g e n

7

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal randvoorwaarden die de ontwikkeling van het plangebied kunnen belemmeren. Merendeels zijn dit milieuaspecten. Zoals zal blijken, bieden sommige randvoorwaarden echter ook kansen om extra dimensies aan het plan mee te geven.

7.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

In april 2007 is in de te ontwikkelen delen van het plangebied een verkennend onderzoek naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging uitgevoerd¹. Tijdens de veldwerkzaamheden van dit onderzoek zijn in de opgeboorde grond geen bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties chroom, koper, nikkel en zink aangetoond. De onderzoekers verwachten dat deze lichte verhogingen een natuurlijke oorsprong hebben.

Conclusie van het rapport is, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie en het bestemmen voor woningbouw.

Vanaf de periode april 2007 tot nu toe heeft het betreffende plangebied geen functiewijziging ondergaan, waardoor eventuele veranderingen in de bodem zich zou kunnen voordoen. Uit planologisch oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen aan te wijzen die een belemmering zouden kunnen betekenen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan, zoals verwoord in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta (Malta). Daarmee kreeg de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem

¹ KBBL Milieu, Wijhe, projectcode AAHK/001/vo01_01d1, april 2007.

ingrijpt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen dan wel voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

In 2006 is in opdracht van de gemeente archeologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd². Uit het gebied zelf zijn geen eerder gedane vondsten bekend, wel uit naburige gebieden zoals de Vledder Esch en het Vledder Veld. Op basis van een vooraf opgesteld verwachtingsmodel noemden de onderzoekers het waarschijnlijk, dat in het oostelijk deel van het plangebied een eerdgrond (es) zou worden aangetroffen. Deze verwachting is echter niet uitgekomen. Uit de uitgevoerde boringen blijkt dat hier nooit eerdgrond heeft gelegen. Dit betekent dat het plangebied geen deel heeft uitgemaakt van de Vledder Esch en dat eventuele sporen uit de periode van voor de middeleeuwen niet door de afdekkende es zijn beschermd en derhalve mogelijk als gevolg van latere landbouwactiviteiten zijn aangetast.

Een tweede verwachting was dat, wanneer de top van het dekzand intact zou zijn, er mogelijk sporen van menselijke activiteiten uit de prehistorie aanwezig zouden zijn. Voor het westelijk deel werd verwacht dat het ontbreken van het esdek de top van het dekzand zou hebben verstoord. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat dit inderdaad grotendeels het geval is. De podzolbodem is in het westelijk deel tot diep in de B-horizont verstoord. Een compleet gaaf bodemarchief is daarom niet meer te verwachten. Wel kunnen diepere sporen die tot in de C-horizont reiken, bewaard zijn gebleven, zoals paalsporen, kuilen, greppels en sloten. De boorresultaten gaven daarvoor geen aanwijzingen, maar het gekozen onderzoekstype is geen geëigende methode om grondsporen aan te tonen.

In het oostelijk deel van het plangebied werd, ondanks de afwezigheid van een esdek, toch een vrijwel intacte podzolbodem aangetroffen. Omdat hier de kans bestond om intacte archeologische resten in situ aan te treffen, is in het oostelijk deel vervolgonderzoek uitgevoerd³. De 'megaboringen' die daarbij zijn toegepast, leverden enig vondstmateriaal op dat vooral afkomstig bleek uit de nieuwe tijd (na 1600). Aard en kwaliteit van het vondstmateriaal zijn echter matig. De kans is erg klein dat nog bewoningssporen uit de prehistorie en het middeleeuwse Vledder zijn aan te treffen. De onderzoekers komen daarom tot de slotsom dat nader archeologisch onderzoek in het plangebied niet nodig is.

² 'Een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) op uitbreidingslocatie Vledder-Noord, gemeente Westerveld (Dr)', ARC-rapporten 2006-12, Groningen, 17 februari 2006.

³ 'Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van megaboringen op de locatie Vledder-Noord te Vledder, gemeente Westerveld (Dr)', ARC-rapporten 2006-29, Groningen, 6 april 2006.

Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet door archeologische belangen wordt belemmerd. Wanneer echter bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog in Assen.

7.3

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet elk bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat er geen bijzondere cultuurhistorische waarden in de zin van geregistreerde monumenten aanwezig zijn. Wel ligt binnen het plangebied een oude voormalige boerderij; De Hoek 3. Hierin is een Thomashuis gevestigd. Voor het overige geldt dat de cultuurhistorische waarden verbonden zijn aan de identiteit van het esdorpenlandschap. In dit geval betreft het de kenmerken van een landschap dat wordt gemarkeerd door met houtsingels begrensde graslanden op de overgang van het dorp naar de Vledder Esch.

ONDERZOEK

Voor het onderhavige bestemmingsplan is deze identiteit in belangrijke mate sturend geweest voor de ruimtelijke opzet. Dat is overzichtelijk verwoord in de planuitgangspunten (hoofdstuk 6) en in het beeldkwaliteitsplan. In het juridische deel van het bestemmingsplan zijn de identiteiten als volgt veiliggesteld:

1. belangrijk groen en water (de poel) is als zodanig bestemd;
2. de boerderij is voorzien van een aanduiding 'karakteristiek';
3. de bestemming Wonen is sturend voor de bouwmogelijkheden zodat de ordening van gebouwen de landschappelijke onderlegger volgt én wordt voorzien van een bescheiden maatvoering;
4. de bestemming Maatschappelijk is enigszins flexibel weergegeven op de verbeelding en kent via de regels sturing om de gepaste kwalitatieve doelen te halen.

Het plan mag wat betreft cultuurhistorische waarden uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

7.4

Milieuhinder van bedrijven en andere functies

In de directe omgeving van het plangebied staan geen bedrijven met zodanige milieu- of stankzones, dat ze de geprojecteerde woningbouw in het plangebied belemmeren.

7.5

Externe veiligheid

In of in de directe omgeving van het plangebied worden geen risicovolle (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die calamiteiten kunnen veroorzaken en als zodanig onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Evenmin zijn er routes waarover veel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door de bodem van het plangebied lopen geen belangrijke hogedrukgastransportleidingen.

7.6

Wegverkeerslawaai

JURIDISCH KADER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen zones, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als sprake is van nieuwbouw van geluidgevoelige functies, zoals woningen. De onderzoeksverplichting geldt formeel niet voor wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Omdat het plangebied, inclusief de ontsluitingswegen, wordt ingericht als een 30 km/ur-gebied, is toetsing niet verplicht.

Gelet op de jurisprudentie hierover is echter toch akoestisch onderzoek uitgevoerd en wel voor de Van Royenlaan en de ontsluitingsweg ten behoeve van het zorgcentrum en de vier betreffende woningen.

AKOESTISCH ONDERZOEK

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Met behulp van Standaard Rekenmethode I, is de toekomstige ligging van de 48 dB-geluidscontouren van de Van Royenlaan en de nieuwe ontsluitingsweg berekend (in 2021, aan het einde van de looptijd van het bestemmingsplan). Basis voor de berekening vormt de in paragraaf 6.4 genoemde ontwikkeling van de verkeersintensiteiten. De uitkomsten zijn aangegeven in het als bijlage opgenomen rekenblad. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder is een aftrek van 5 dB op de rekenuitkomsten toegepast.

INTENSITEITEN

De Van Royenlaan is een weg met een asfaltverharding en een breedte van ongeveer 5,5 m. De verkeersintensiteit is vastgesteld aan de hand van verkeer-

stellingen. Gelet op het achterland dat deze weg bedient en het aantal aanliggende woningen en de in 2012 gehouden verkeersstellingen, is berekend dat de huidige verkeersintensiteit ongeveer 940 mvt/etmaal bedraagt. Op basis van dit aantal, vermeerderd met de verwachte verkeersintensiteit vanuit het plangebied, wordt de verkeersintensiteit geschat op 1.700 mvt/etmaal.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour berekend na gereedkoming van het gehele plan. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-geluidscontour op ongeveer 12 m uit de as van de Van Royenlaan zal liggen. De nabijgelegen woningen liggen alle op grotere afstand. In de zin van de wet zal er derhalve geen sprake zijn van geluidhinder.

BEREKENINGEN

7.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese 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'.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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 Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

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

Het plan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van ongeveer 100 woningen, een zorgcomplex met een capaciteit van 32 cliënten en een Thomashuis met een beheerderswoning en een capaciteit van 8 cliënten.

BESTEMMINGSPLAN

Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' is de ritgeneratie van het plan in de eindfase berekend (zie ook paragraaf 6.4).

Ritgeneratie per etmaal

Functie	Grootte/aantal	Ritten
Woningen	100	700
Zorgcomplex	32	59
Thomashuis	8	25
Totaal		784

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 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 voertuigen (weekdaggemiddelde)		784
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,71
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
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;		
<i>nibm-tool 08-06-11</i>		

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 de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

7.8

Ecologie

Op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet moet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden nagegaan of verbodsbepalingen van deze wetten zullen worden overtreden en of er mogelijkheden zijn om daar ontheffing voor te verkrijgen.

In 2006 is ecologisch onderzoek voor het uitbreidingsplan uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is in 2013 geactualiseerd en opgenomen in de bijlagen. De actualisatie van het natuuronderzoek maakt duidelijk dat de bouw van woningen geen significant negatieve gevolgen zal hebben voor de instandhoudingsdoelen van het Drents-Friese Wold, dat is aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De afstand tot deze zone is daarvoor te groot.

Behalve de invloed op beschermde gebieden is de soortenbescherming in het plangebied zelf van belang. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied naast onbeschermde soorten, zoals mol, bosmuis, veldmuis en huisspitsmuis, ook beschermde soorten voorkomen. Deze behoren tot de amfibieën en zoogdieren. Door de werkzaamheden zullen de dieren worden verstoord, maar het betreft merendeels licht beschermde soorten, waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt. Deze soorten vallen onder beschermingscategorie 1 in tabel 2. Aan de vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Tabel 2. Amfibieën- en zoogdiersoorten in het plangebied

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Beschermingscategorie
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	1
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	1
Bastaardkikker	<i>Rana esculenta</i>	1
Poelkikker	<i>Rana lessonae</i>	3
Mol	<i>Talpa europea</i>	1
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	1
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	1
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	1
Bosspitsmuis	<i>Sorex spec.</i>	1
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	1
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	1
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	1
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	1
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	1
Haas	<i>Lepus europeus</i>	1
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	1
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	2
Vleermuizen	meerdere soorten	3

Naast licht beschermde soorten, komen in het plangebied ook zwaarder beschermde soorten voorkomen. Dit betreft poelkikker, vleermuissoorten en vogels.

Voor poelkikker geldt dat bij de aanleg van de nieuwe woonbuurt de kwaliteit van het leefgebied van de soort kan worden aangetast. De houtwallen daarentegen, alsmede het Pieters Veentje, zullen gehandhaafd worden en daarmee

⁴ 'Toetsing Flora- en faunawet voor het uitbreidingsplan Vledder-Noord', Buro Bakker adviesburo voor ecologie bv, Assen, 2006.

ook het belangrijkste overwinteringsbiotoop in het onderzoeksgebied. Hierbij speelt ook het principe 'te gast in het landschap' een positieve rol.

Aangezien het leefgebied van poelkikker door de uit te voeren inrichtingsmaatregelen kan worden beïnvloed moet een projectplan worden opgesteld, waarin exact wordt beschreven welke mitigerende en compenserende maatregelen voor de soort worden getroffen. Indien daarmee verbodsbepalingen worden voorkomen is geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

Vleermuizen zullen naar verwachting geen hinder van de aanleg en het gebruik van het nieuwe woongebied ondervinden. De belangrijkste vliegroutes bevinden zich langs de te handhaven houtsingels. De grote poel, een belangrijk jachtbiotoop voor franjestaart, wordt evenmin aangetast.

Voor de vleermuissoorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd indien de houtsingels onverlicht blijven en niet door wegen worden doorsneden.

Voor haas en ree geldt dat ze wel voorkomen, maar geen verblijfplaatsen hebben in het gebied. Deze soorten maken slechts gebruik van tijdelijke verblijfplaatsen.

Vanzelfsprekend maken ook vogels gebruik van het plangebied. Voor vogels geldt een enigszins afwijkend beschermingsregime. Uitgezonderd exoten, zijn alle vogelsoorten beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt echter vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. In of in de omgeving van het plangebied komen geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels voor. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan, dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt, of als voor 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van de Dienst Landelijk Gebied, de adviserende instantie op het gebied van ontheffing van de Flora- en faunawet. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

Het onderzoeksrapport van Bakker (2006) komt afsluitend nog met enkele aanbevelingen, om bij de herinrichting van het plangebied natuurwaarden te behouden of te ontwikkelen. Zo kan aan tal van diersoorten dekking worden geboden door overhoekjes te laten verruigen of deze met inheemse heesters te beplanten.

Door handhaving van de brede houtsingel rond het plangebied kan een gedeelte van de aanwezige soorten zich handhaven of herstellen. De migratieroute blijft dan in stand. Ook voor de poel geldt dat deze bij voorkeur gehandhaafd moet blijven en visvrij wordt gemaakt. Nieuwe, speciaal voor amfibieën ingerichte poelen kunnen eventueel in de omgeving worden aangelegd. Dit kan als mitigatie dienen voor het voorkomen van poelkikker en het mogelijk voorkomen van kamsalamander.

7.9

Waterbeheer

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weer-slag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”. Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het kader voor de watertoets is het beleid in onder andere de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water.

In de Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 vormt een duurzaam stedelijk waterbeheer een van de speerpunten waarop het beleid zich moet richten. Belangrijke elementen van een duurzaam stedelijk waterbeheer zijn:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- vasthouden van regenwater in de bodem en in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

In Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Gedoeld wordt op onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Er worden twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Vervolgens wordt het water zo nodig tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om de kwaliteit van het water. Primair is het uitgangspunt het water zoveel mogelijk schoon te houden. Indien toch vervuiling optreedt, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden en wanneer dat niet mogelijk is, moet uiteindelijk tot zuivering van verontreinigd water worden overgegaan.

Het plan ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Een belangrijk actueel beleidsdocument van dit waterschap is het Waterbeheerplan 2010-2015.

Gemeenten dienen voor hun bebouwde komgebieden over een 'stedelijk waterplan' te beschikken. In Westerveld is aan deze verplichting voldaan in de vorm van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Volgens dit plan zal hemelwater zoveel mogelijk moeten worden gescheiden van vuilwater. Hemelwater dat van verharde buitenruimten afstroomt, moet zo mogelijk rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd of in de bodem geïnfiltreerd. Om dit te bereiken, wordt op nieuwbouwlocaties een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aangelegd. Door het afkoppelen van hemelwater worden ongewenste emissies uit het vuilwaterriool teruggedrongen.

WATERSYSTEEM IN HET PLANGEBIED

In het plangebied Vledder Noord zal echter alleen een vuilwaterrioolstelsel worden aangelegd. Dit stelsel wordt aangesloten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Vanuit het principe 'te gast in het landschap' zal het hemelwater zijn weg op natuurlijke wijze in het gebied vinden. Dit betekent natuurlijke infiltratie van het water in de bodem en opvang in het bestaande slotenstelsel en het Pieters Veentje.

Om de ecologische kwaliteit te handhaven, dient vervuiling van het hemelwater te worden voorkomen en zal er voldoende overwinteringsbiotoop voor de beschermde kamsalamander moeten overblijven (ruigtes en boomwallen). Er mogen geen bouwmaterialen worden gebruikt die het water verontreinigen. Voorbeelden hiervan zijn metalen als lood en koper. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het buitenterrein moet worden tegengegaan.

Een en ander betekent dat het ambitieniveau voor het watersysteem in Vledder Noord in feite hoger ligt dan in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

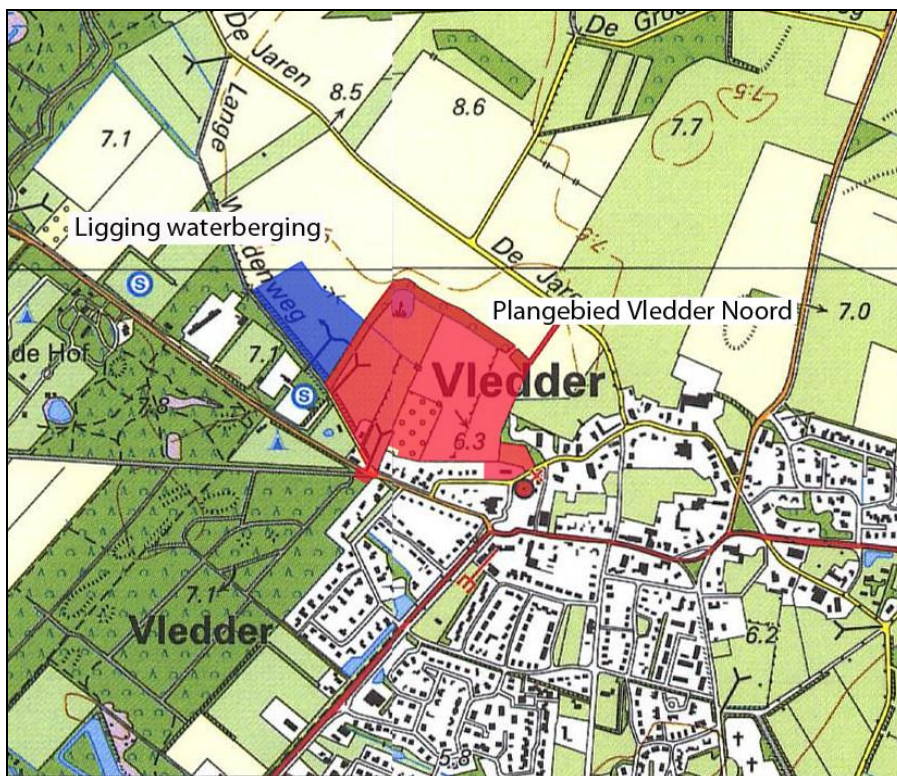
Wegen die de stroomrichting van het water zullen onderbreken, worden voorzien van onderdoorgangen. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het water gedoseerd en via duikers door het centrum van het dorp naar de Vledder Aa afgevoerd. Het debiet vanuit het plangebied mag niet worden vergroot, omdat de afwatering door de kern Vledder in de bestaande situatie al een knelpunt vormt. Anderzijds dient de doorstroming voldoende snel te zijn om opwarming van het water te voorkomen. Door opwarming kunnen namelijk ziekten en plagen ontstaan.

Mede door de aanwezigheid van leemhoudend zand en keileem in het bodemprofiel, worden door langdurige of hevige neerslag dat de laagst gelegen delen van het gebied drassig, dan wel nat. Dit is gedurende driekwart van het jaar het geval. Wegen worden, waar nodig voor drooglegging, op dijklichamen aangelegd die het water op natuurlijke wijze laten afstromen op lager gelegen maaiveld. Dienbladen, ook die waarop wordt gewoond, worden vormgegeven als verhoogd plateau.

BEHEER EN ONDERHOUD

Voor het onderhoud eist het waterschap een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de hoofdwatergang door het plangebied. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een vergunning op grond van de keur van het waterschap nodig.

Direct aangrenzend aan het plangebied is een perceel, dat in eigendom is van de gemeente, aangewezen als waterberging. Op navolgend kaartje is dit perceel aangegeven.



De ligging van de waterberging

In het op 25 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is ambtshalve voorgesteld dit perceel als functie waterberging te bestemmen. Het perceel wordt 35 cm verlaagd. De realisering hiervan is nodig indien het gehele plangebied (fase 1A+B en de fasen 2 en 3) wordt verwezenlijkt. Hiermee is voldoende waterbergingscapaciteit gewaarborgd.

Indien uitsluitend de fasen 1A en 1B worden gerealiseerd, is de inrichting van het perceel als waterberging niet nodig. Alsdan is wel geld gereserveerd voor het op andere wijze veiligstellen van de waterafvoer.

Voor het overige wordt verwezen naar het recente rapport Waterhuishouding Vledder Noord, dat is opgesteld door de Grontmij op 4 februari 2010. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Met het waterschap is overleg gevoerd. Het waterschap heeft daarop volgend een positief wateradvies afgegeven.

WATERADVIES

8.1

Algemeen

De opzet van het plan sluit aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

8.2

Opzet

De SVBP 2008 heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdozet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. De kleuren van de bestemmingen en ook de lettercoderingen zijn aangepast ten opzichte van De Digitale Leest.

De SVBP is wat anders dan het IMRO. De SVBP is een presentatiemodel (hoe presenteert een gemeente of provincie de plannen). Het IMRO is een uitwisselingsmodel (hoe worden plannen digitaal uitgewisseld zonder informatieverlies). In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels hierop aangepast.

8.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Groen;
- Groen - Landschap;
- Groen opgaande beplanting;
- Maatschappelijk;
- Verkeer - Fietspaden;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen;
- Wonen 1;
- Wonen uit te werken.

De bestemming Groen - Landschap heeft betrekking op het gebied dat in gemeenschappelijk eigendom is en waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de intramurale zorgvoorzieningen tot een maximum aantal van 32. Zoals eerder in de toelichting vermeld, kan een deel van de zorgvoorzieningen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in ten hoogste 18 grondgebonden woningen.

De bestemming Wonen heeft betrekking op de 34 woningen, welke evenals de zorgvoorzieningen, in de eerste fase van het plan kunnen worden gerealiseerd.

De bestemming Wonen 1 heeft betrekking op het Thomashuis. Gelet op de voorgestane formule van het Thomashuis waar bewust is gekozen voor uitsluitend het wonen, en waar geen medische of therapeutische behandelingen plaatsvindt, heeft het betreffende pand een woonbestemming gekregen. Deze wijze van bestemmen is in overeenstemming met de huidige jurisprudentie.

De bestemming Wonen uit te werken heeft betrekking op de fase 2 en 3 van het plangebied. Het totaal te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 66. Fase 2 en 3 kunnen niet eerder worden gerealiseerd, dan nadat fase 1 is afgerond. In fase 2 mogen ten hoogste 12 woningen en in fase 3 ten hoogste 54 woningen worden gebouwd.

8.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

In de overige regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in verband met de aangetroffen poelkikker in het plangebied. De poelkikker is een beschermde soort. Om er voor te zorgen, dat het bestemmingsplan uit hoofde van beschermde natuurwaarden uitvoerbaar is, is in de regels, met betrekking tot het mitigatieplan, een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Het realiseren van de ontwikkeling wordt hierdoor afhankelijk gemaakt van het op te stellen mitigatieplan.

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor inspraak aan de bevolking voorgelegd. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Verslag overlegreacties Vledder Noord

1. Oudejaarsvereniging "De Oliebol"

Opmerkingen

Op dit moment zijn de plannen te sterk rond één ontwerpprincipe getekend met een beperkt grondeigendom. De plannen zouden de mogelijkheid moeten bieden om te voldoen aan de vraag naar starterswoningen met een maximale verkoopwaarde van € 150.000. In het plan zouden 20 van dergelijke woningen mogelijk en gewaarborgd zijn.

Reactie

Het ontwerpprincipe (Te gast in het landschap) is door architectenbureau B+O in samenwerking met bureau Greet Bierma ontwikkeld.

Het ontwerpprincipe wil de aantasting van het landschap zo veel mogelijk beperken door uitsluitend bebouwing op de zogenaamde dienbladen toe te staan en het omliggende landschap ongerept te laten. Dit gebied wordt aan de bewoners in beheer overgedragen. Er komt een beheerstichting die het gebied beheert als ware het een vereniging van eigenaren. De woongebouwen krijgen de vorm van een boerderij en/of schuur met streekeigen kenmerken. Het gevolg is een beperkt grondeigendom voor de betrokken bewoner. De vraag- en aanbodverhoudingen op de lokale woningmarkt van Vledder geven aan dat in het plangebied het accent moet liggen op de bouw van woningen voor verschillende doelgroepen: zorgwoningen, levensloopbestendige huurwoningen mede geschikt voor ouderen, huurwoningen specifiek voor starters en betaalbare koopwoningen voor de eigen bevolking.

In fase 1 worden naast de 32 zorgwoningen in de vorm van een zorg- en verpleegcentrum 34 woningen gebouwd.

In fase 2 worden ten hoogste 12 woningen gebouwd en in fase 3 ten hoogste 54 woningen. Gelet op het geprojecteerde aantal woningen in relatie tot de doelgroepen kan de conclusie worden getrokken dat het plan zich niet op voorhand verzet tegen de bouw van het gewenste aantal starterswoningen.

2. Langewandeweg 1

Opmerkingen

1. Het plan zorgt voor extra verkeersbewegingen met kans op ongelukken op het kruispunt met de Van Royenlaan, overmatig geluid en lichtverlast.
2. Daarnaast is sprake van aantasting van een waardevol natuurgebied.

Reactie

Ad 1

Het plan zorgt inderdaad voor extra verkeersbewegingen. Dit is inherent aan de uitvoering van het plan. Berekend is echter dat het om ongeveer 700 verkeersbewegingen per etmaal gaat. Uit een begin 2012 gehouden verkeerstelling blijkt dat er in de huidige situatie bijna 800 mvt/etmaal op de Van Royenlaan rijden. In de toekomst zullen dat ongeveer 1.500 mvt/etmaal worden. Een dergelijke verkeersintensiteit is niet zodanig hoog dat de functie van deze weg, een erftoegangsweg met als belangrijkste functie het ontsluiten van aanliggende woningen, percelen en kleine buurten, in gevaar komt.

Wat betreft de ontsluiting van het plan heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Uit de notitie Ontsluiting Vledder-Noord, die als bijlage 2 in de toelichting is opgenomen, blijkt dat er vier ontsluitingsmogelijkheden zijn onderzocht. De gemaakte keus is gemotiveerd. Bij de afweging is gesteld dat extra aandacht moet worden geschonken aan de verkeersveiligheid van de aansluiting op de Van Royenlaan. Daarom wordt voorgesteld om de verkeersveiligheid te optimaliseren door de volgende maatregelen.

- De ontsluitingsweg van Vledder Noord aan de westzijde sluit haaks aan op de Middenweg/Van Royenlaan. Daarmee wordt het zicht komende vanaf de ontsluitingsweg in oostelijke en westelijke richting zo optimaal mogelijk.
- De Langewandeweg wordt uitgebogen in oostelijke richting en sluit haaks aan op de ontsluitingsweg van Vledder Noord. Daarmee wordt de complexiteit van het kruispunt beperkt doordat in feite sprake is van twee afzonderlijke aansluitingen.
- Het fietspad langs de Van Royenlaan kruist de aansluiting met de ontsluitingsweg en sluit aan op de Langewandeweg. Daarmee wordt bereikt dat de fietsers een goede en herkenbare route naar het sportcomplex en achterland behouden zonder dat daarbij op een onoverzichtelijke kruising moet worden overgestoken.
- De aansluiting krijgt een afwijkende verharding over een zodanige lengte dat komende vanaf de Middenweg het zicht op de aansluiting zo optimaal mogelijk wordt.

Voor de Van Royenlaan zijn akoestische berekeningen uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen ten gevolge van de toename van het verkeer niet boven de wettelijke norm van 48 dB uitkomt.

Het plan is zodanig vormgegeven dat er geen sprake kan zijn van lichtoverlast bij de betreffende woning.

Ad 2

Het gebied heeft niet de (officiële) status van waardevol natuurgebied. Tot de vaststelling van onderhavig plan blijft ter plaatse het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Vledder van kracht. In dit plan hebben de gronden, met uitzondering Pieters Veentje en de aanwezige houtsingels, een agrarische bestemming.

Het plan om hier woningbouw toe te laten, wordt gemotiveerd vanuit de overweging dat Vledder een van de vier hoofdkernen in Westerveld is en dat het gemeentelijk beleid zich richt op concentratie van wonen en zorg in deze ker-
nen. In Vledder is al bijna 15 jaar geen bouwterrein meer voorhanden. Daarnaast ontbeert Vledder, als enige hoofdkern in de gemeente, een zorgcentrum en verpleegcapaciteit. Of het totale gebied in zijn geheel gerealiseerd gaat worden, is mede afhankelijk van de marktomstandigheden, die thans in ongunstige omstandigheden verkeren. Het onderhavige bestemmingsplan anticipeert hierop door de mogelijkheid te bieden tot realisatie van woningen indien de marktomstandigheden zich verbeteren. Zoals zojuist is aangegeven, is de woningbehoefte op zich aanwezig. Door het ontwerp-principe 'Te gast in het landschap' wordt getracht het direct om het te realiseren woongebied gelegen landschap zo veel mogelijk intact te laten.

Uit het ecologisch onderzoeksrapport, dat als bijlage bij het plan is gevoegd, zijn de volgende conclusies te trekken:

1. de bouw van woningen heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhouding van het Drents-Friese Wold, omdat de afstand daarvoor te groot is. Het onderzoeksrapport komt nog met enkele aanbevelingen om bij de inrichting de in het gebied gelegen natuurwaarden te behouden;
2. handhaving van de brede houtsingel rondom het plangebied, zodat de aanwezige soorten zoals vogels en vleermuizen zich kunnen handhaven, dan wel herstellen;
3. de bestaande poel dient gehandhaafd te blijven en visvrij te worden gemaakt. Met de aanwezige natuurwaarden wordt rekening gehouden.

3. Bewoners Torenlaan 9, 11 en 13

Opmerkingen

Insprekers hebben de volgende opmerkingen/suggesties:

1. onduidelijk is of er voldoende behoefte bestaat aan starterswoningen;
2. de locatie van het zorg-/verpleegcentrum dient nabij de Kerhoflaan, Meulhoek en Olde Hof te worden geplaatst, omdat daar de meeste ouderen wonen;
3. de ontsluiting van het plan is onveilig.

Reactie

Ad 1

Zoals eerder aangegeven in de reactie op de uitspraak onder reactie nummer 1 (Oudejaarsvereniging De Oliebol) is uit de vraag- en aanbodverhoudingen op de lokale markt van Vledder de conclusie te trekken dat het accent ook moet liggen op de huurwoningen voor starters en op betaalbare koopwoningen voor de eigen bevolking. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie Woningbehoefteonderzoek.

Ad 2

Voor de bouw van een intramurale zorgvoorziening, in de vorm van een zorg- en behandelvoorziening en zorgplaatsen, dient een locatie te worden gezocht die voldoet aan de essentiële criteria bereikbaarheid en ligging nabij commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

De plaats waar thans de meeste ouderen wonen, is bij een intramurale voorziening niet van doorslaggevende betekenis. De bij de zorgvoorziening betrokken partijen, zoals Stichting Woonconcept en zorgcombinatie Noorderboog, hebben bij de locatiekeus ook een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de realisering van dit project op de voorgestelde locatie. Hierbij de opmerking dat Woonconcept op 6 mei 2013 schriftelijk heeft medegedeeld dat -vanwege de landelijk opgelegde bezuinigingen als gevolg van de kabinetsplannen voor de woningmarkt- de zorgvoorziening niet meer zal realiseren. Naar het zich laat aanzien zal binnen de bestemmingsplanperiode meer duidelijkheid ontstaan welke partijen tot uitvoering zullen overgaan⁵.

Ad 3

Uit de reactie op inspraakreactie nummer 1 blijkt reeds, dat wat de ontsluiting van het plan betreft een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

De ontsluiting van het zorg-/verpleegcentrum vindt plaats via De Hoek. De verkeersintensiteit zal echter zeer gering zijn. De verwachting is dat dit maximaal 60 autoritten per etmaal zullen zijn. Uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat tegen een toename van het verkeer met 60 autoritten per etmaal geen bezwaar.

Om te voorkomen dat het verkeer van en naar de woningen toch gebruikmaakt van De Hoek en het Lesturgeonplein wordt tussen beide ontsluitingen een knip aangebracht in de vorm van een fiets-/voetgangersverbinding.

⁵ Geactualiseerd naar de laatste stand van zaken.

4. Natuur en Milieufederatie

Opmerkingen

1. ongelukkige locatie vanwege kwetsbaarheid omgeving;
2. eens met inspraakreactie Stichting Vledder-Noord;
3. verwezen wordt naar alternatief plan Stichting Vledder Noord.

Reactie

Ad 1

In de reactie op de inspraakreactie onder nummer 2 (Langewandeweg) is reeds op dit aspect ingegaan. In aanvulling hierop wordt nog het volgende opgemerkt. Het plangebied ligt net onder de hoger gelegen Vledder Esch, die in het verleden als bouwland werd gebruikt. Het hiervan lagergelegen gedeelte ten zuiden, is als grasland in gebruik. Blijkens de historische kaart is dit als laag gebied te karakteriseren. De kerktoren is boven de bomen uit te zien. De te realiseren bebouwing zal dit uitzicht vanaf de es niet negatief beïnvloeden. De hoogte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 10 m.

Ad 2 en 3

Verwezen wordt naar de reactie op de inspraakreactie van Stichting Vledder-Noord (nummer 5).

5. Stichting Vledder-Noord

Opmerkingen

De stichting heeft de volgende opmerkingen en/of suggesties:

1. Kern zienswijze inspraakreactie
Vledder Noord is een bijzondere locatie vanwege de gave ruimtelijke overgang tussen de middeleeuwse kerk en een essencomplex van meer dan 1.000 jaar oud en bezit bijzondere natuurwaarden.
2. Cultuurhistorisch onderzoek
 - 2.1 Het is wettelijk verplicht om in een bestemmingsplan rekening te houden met de cultuurhistorische waarden: hiervoor is een onafhankelijk cultuurhistorisch onderzoek onontbeerlijk en dit ontbreekt in het plan.
 - 2.2 Cultuurhistorie dient ten overstaan van belangen extra te worden mee gewogen. Een onafhankelijke beoordeling door deskundigen (Drents Plateau) heeft nog niet plaatsgevonden.
3. Te gast in het landschap
 - 3.1 Juist de ruimtelijke inrichting van het gebied in termen met verbinding van het dorp en zichtlocaties wordt door dit principe nauwelijks uitgewerkt.
 - 3.2 Alle huizen worden in dezelfde stijl ontworpen en volgens hetzelfde principe gebouwd waardoor het eindresultaat een zekere eentonigheid krijgt en de uitstraling van een bungalowpark.

- 3.3 Wegen worden op dijklichamen aangelegd en dit leidt tot een substantiële aantasting van het landschappelijke karakter van het gebied.
4. Planopzet en verbeelding
 - 4.1 De opzet past niet bij de typische structuur van de rand van een esdorp die gekenmerkt wordt door openheid in het landschap.
 - 4.2 De vormgeving van het zorgcentrum komt niet aan de orde, en de woningen wel; een centrale afstemming tussen deze elementen is van groot belang.
 - 4.3 Het globaal bestemmen van een groot deel van het gebied is onwenselijk, omdat er geen samenhangende structuur wordt neergelegd.
 - 4.4 Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen in plaats van het zorgcentrum 18 grondgebonden (kleine) zorgwoningen worden gebouwd. Dit leidt tot een totaal andere invulling en opzet van de ruimtelijke structuur en zorgt voor een onacceptabele aantasting van de cultuurhistorische karakteristiek van deze locatie.
 - 4.5 Fase 1b op de verbeelding komt niet overeen met fase 1b zoals weergegeven op de overeenkomst tot grondverkoop. In deel B (het alternatief plan Vledder-Noord), opgesteld door de stichting, wordt het gewenste bouwvolume aangegeven in een minder kwetsbare zone van het plangebied.
 - 4.6 BügelHajema Adviseurs, die nu het voorontwerpbestemmingsplan heeft gemaakt, handelt niet naar zijn eerdere aanbevelingen van het onderzoek uit 1995.
5. Beeldkwaliteitsplan
 - 5.1 Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de gestelde criteria van het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld, waarin de morfologische structuur staat beschreven. Deze wordt niet in dit ontwerpbestemmingsplan toegepast.
 - 5.2 De architecten die het beeldkwaliteitsplan van het voorontwerpbestemmingsplan hebben gemaakt, zijn dezelfde die het beeldkwaliteitsplan van de gemeente hebben opgesteld; er kan geen onafhankelijke toets worden uitgevoerd.
 - 5.3 Het bijgebouw van het Thomashuis is recht achter de boerderij geplaatst. Dit is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan. In deel B wordt een suggestie gedaan die in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan.
6. Provinciaal beleid

De Provinciale Omgevingsvisie wordt wel genoemd, maar niet nader getoetst. Het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe wordt niet genoemd.
7. Structuurvisie
 - 7.1 De gemeente neemt het standpunt in dat een structuurvisie niet nodig is, maar dit is wettelijk wel verplicht.
 - 7.2 Gesteld wordt dat indien ook andere thema's als wonen een rol zouden spelen een structuurvisie nodig zou zijn. Dit standpunt wordt niet gedeeld.

- 7.3 Door het ontbreken van een structuurvisie ontstaat het risico dat het plangebied onvoldoende verbinding heeft met de omgeving en het te veel als een opzichzelfstaande witte vlek wordt gezien.
8. Locatiekeuze
- 8.1 De basis voor de locatiekeuze is het uitgevoerde locatieonderzoek uit 1995. Er is nadien veel veranderd, zowel qua wetgeving als demografie.
- 8.2 De criteria van de SER-ladder worden wel genoemd, maar er wordt niet aangegeven hoe deze zijn toegepast. Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar recente alternatieve locaties op vigerende bestemmingen. Bijvoorbeeld de locatie van de nabijgelegen Rabobank. Op deze centrale locatie zouden prima huurwoningen voor ouderen of jongeren kunnen komen.
9. Zorgvoorziening
- 9.1 Het is niet ingewikkeld iets met de bouwvlakken te schuiven, zodat het zorgcentrum juist een meerwaarde kan creëren voor de omgeving (zie deel B)
- 9.2 In de dorpsvisie staat dat er behoefte is aan dagopvang voor ouderen. Indien de financiële ruimte dit toelaat, wordt in overweging gegeven het faciliteren hiervan te onderzoeken.
10. Woningbehoefte
- 10.1 De basis van het bestemmingsplan is de Woonvisie 2005. De Woonvisie 2005 biedt geen onderbouwing voor het bestemmingsplan c.q. de noodzaak tot substantiële dorpsuitbreiding.
- 10.2 In de conceptvisie van 2009 worden statistieken weergegeven. De prognose is dat er tussen 2010 en 2030 een afname van 264 personen is, hetgeen overeenkomt met 122 huizen. Dit betekent dat er geen toekomstig woningtekort is.
- 10.3 Vledder heeft geen taak voor het opvangen van migranten van buiten de gemeente. Daarbij staan al veel woningen voor langere tijd te koop in Vledder. Het opnemen van koopwoningen voor de eigen bevolking als doel van het bestemmingsplan kan uit het voorgaande niet worden gemotiveerd. Verzocht wordt dit nader toe te lichten.
- 10.4 Volgens de Woonvisie 2005 is er een kwalitatief tekort aan zorggerelateerde huurwoningen voor ouderen. Het plan voorziet echter alleen in koopwoningen.
- 10.5 Niet duidelijk is hoeveel koopstarterswoningen worden gerealiseerd in dit plan, tegen welke prijs en hoe dit zich verhoudt tot de vraag naar koopstarterswoningen, het huidige aanbod op de koopmarkt, leegstandslocaties en de woningen die de komende jaren beschikbaar worden gesteld door Actium. Graag een nadere toelichting.
- 10.6 Niet duidelijk is op basis van welke woningbehoefte de fasen 2 en 3 worden gemotiveerd. Graag een nadere onderbouwing.

- 10.7 De gemeente is bezig met andere gemeenten een woonvisie op te stellen. Zodra deze gegevens bekend zijn, zal daarop een reactie worden gegeven.
11. Natuurwaarde
- 11.1 De natuurwaarde wordt wel benoemd, maar niet mee gewogen ten aanzien van waar wel en niet moet worden gebouwd. Er is geen belangenafweging gemaakt. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom na fase 1 nog circa 7 ha reguliere uitbreiding noodzakelijk is in fase 2 en 3.
- 11.2 De waterberging buiten het plangebied is buiten beschouwing gelaten in het onderzoek van buro Bakker. Omdat deze waterberging onderdeel uitmaakt van dit plan, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de gevolgen van de waterberging voor de aanwezige flora en fauna. Nader onderzoek is niet nodig indien het plan beperkt blijft tot fase 1.
- 11.3 In het rapport van buro Bakker wordt voorgesteld extra poelen aan te leggen als natuurcompensatie en wordt aanbevolen een zone aan de westzijde onbebouwd te laten. Deze aanbevelingen zijn niet overgenomen.
12. Wateropgave
- 12.1 De wateropgave is onvoldoende uitgewerkt. In het gebied is weinig natuurlijke infiltratie doordat het keileem hoog zit. Er wordt nauwelijks ingegaan op de inhoud van het rapport van Grontmij.
- 12.2 Niet duidelijk is of de voorgestelde waterberging nu wel of niet moet worden gezien als behorende bij het plangebied. De waterberging ligt in het buitengebied, maar is wel onlosmakelijk verbonden met dit plan, omdat de waterberging invloed heeft op het gehele plangebied.
13. Verkeersafwikkeling
- 13.1 De ontsluiting van het zorgcentrum via De Hoek is om veiligheidsredenen niet wenselijk.
- 13.2 Voorgesteld wordt om het parkeerterrein achter de Tippe te benutten als parkeerterrein voor het nieuwe zorgcentrum.
- 13.3 Uit cultuurhistorische overwegingen is de vormgeving van de ontsluitingsweg op de Van Royenlaan niet goed.
14. Convenant
- 14.1 Gevraagd wordt of de gemeente nog wordt geconfronteerd met de garantiestelling als er inspraakreacties zijn die leiden tot het wijzigen van het convenant.
- 14.2 De gemeente dient de regie te behouden en het convenant dient op dit punt te worden aangepast met betrekking tot de bebouwingsvrije zone nabij de kerk.
- 14.3 Er is geen sprake van een correcte bestemmingsplanprocedure, omdat in de overeenkomst al was aangegeven hoe het gebied zou worden verkaveld, inclusief de woningaantallen.

- 14.4 Het is onacceptabel dat als gevolg van de crisis en de daarbij behorende aanpassingen in het contract de investeerders afhaken en de ruimtelijke kwaliteit niet wordt geborgd.
15. Er is geen paragraaf opgenomen over de economische haalbaarheid van het plan, de kosten, een vergelijking tussen varianten en een risicoanalyse.

De Stichting Vledder-Noord is bereid om verder mee te denken in de planvorming.

Reactie

Ad 1

In de reactie op de inspraakreactie nummers 2 (Langewandeweg) en 4 (Bewoners Torenlaan) is hierop al ingegaan.

Ad 2.1

In de toelichting zal alsnog rekening worden gehouden met de recent gewijzigde wetgeving (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening waarin dit verplicht is gesteld).

Ad 2.2

Uit de reactie van de provincie Drenthe d.d. 7 februari 2012 blijkt, dat onder andere van provinciaal belang is archeologie/cultuurhistorie. De provincie heeft het plan daaraan getoetst.

Ad 3.1

Bureau B+O Architecten en Landschapsarchitectenburo Greet Bierema zijn door de gemeente gevraagd de mogelijkheden tot ontwikkeling van het gebied 'Vledder-Noord' nader te onderzoeken.

Allereerst is een analyse gemaakt van de huidige situatie. Hierbij zijn onder meer de ligging van het gebied ten opzichte van het bestaande dorp, de mogelijkheden tot het aansluiten op het bestaande dorp, het hoogteverloop in het gebied, de waterhuishouding, de bestaande wegen- en groenstructuren alsmede de morfologie van de bestaande bebouwing onderzocht.

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Deze verscheidenheid is in het verleden ontstaan op basis van verschillen in bodem, waterhuishouding, maar vooral door de mensen door hun landgebruik. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. Omdat het onderscheid sterk is afgenomen, streeft de gemeente naar het weer versterken van het onderscheid. Ze wil werken aan een aantrekkelijk en herkenbaar landschap. Het gaat niet alleen om behoud en versterken van wat er vroeger was, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen.

Uitgangspunt is het thema 'Te gast in het landschap'. Bewoners wonen als gast in het landschap. Dit brengt met zich mee, dat het landschap zo weinig moge-

lijk wordt aangetast door de bebouwing. Om dit te realiseren, wordt het gebied niet traditioneel verkaveld. In het landschap komen 'dienbladen' te liggen. Op deze dienbladen wordt gewoond. Het gebied rondom de dienbladen blijft landschap zoals het nu is: extensief beheerd weiland. De dienbladen zijn zodanig gesitueerd dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige groenstructuren en andere structurelementen in het gebied. Hierdoor blijft het zicht door het gehele plan behouden. De ontsluiting van de zorggebouwen is tevens een fiets-/voetgangersverbinding, waarmee een directe aansluiting op de kern Vledder is gewaarborgd.

Het laagst gelegen gedeelte van het gebied rondom het Pieters Veentje blijft onbebouwd en voegt daarmee ruimtelijk kwaliteit toe aan het plan.

Ad 3.2

'Te gast in het landschap' komt ook tot uitdrukking in de typologie en uitstraling van de bebouwing.

De bebouwing heeft de vorm van een boerderij en/of schuur met de streekeigen afmetingen, dakhellingen, verhoudingen et cetera. Per dienblad is een bouwblok aangegeven. Hierbij zijn de goothoogte c.q. virtuele goothoogte ter plaatse van de grens van het bouwblok, de dakhelling, de nokhoogte en de positie van de nok vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de gewenste boerderij-/schuurvorm gerealiseerd te krijgen.

Door middel van vormgeving en materiaalgebruik kan diversiteit in de verschillende ontwerpen ontstaan. Daardoor wordt eentonigheid voorkomen.

Ad 3.3

De dienbladen worden ontsloten door wegen en straten, die door het gebied slingeren. De wegen en straten hebben een profiel dat aansluit op de wegprofielen, welke voorkomen in het buitengebied van Vledder.

Onderhoudstechnisch en qua veiligheid dienen wegen op een bepaalde hoogte ten opzichte van de grondwaterstand te liggen. Omdat de keus is gemaakt het landschap zo veel mogelijk te behouden, worden de wegen op een dijklichaam aangelegd. De grondwaterstanden kunnen namelijk relatief hoog zijn. Getracht wordt het landschapsbeeld zo min mogelijk aan te tasten.

Ad 4.1

De openheid wordt zo veel mogelijk gewaarborgd door het woonconcept 'Te gast in het landschap'. De bebouwing wordt geconcentreerd op de zogenaamde dienbladen, waardoor het gebied rondom die dienbladen het landschap zo veel mogelijk intact laat. Bebouwing buiten de dienbladen is niet mogelijk.

Ad 4.2

In dit stadium is nog niet duidelijk hoe het zorgcentrum er uit zal komen te zien.

Ad 4.3

In het beeldkwaliteitsplan van B+O is ook voor de fasen 2 en 3 een gedetailleerde uitwerking voorhanden. Er is wel degelijk nagedacht over een samen-

hangende structuur. Het globaal bestemmen houdt verband met het in de toekomst zo goed mogelijk kunnen inspelen op de dan ontstane situatie op de woningmarkt.

Ad 4.4

De in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt vooralsnog niet geschrapt. De reden hiervoor is om de nodige flexibiliteit te bieden opdat, mocht door onvoorziene omstandigheden de voorziening niet in die omvang kunnen worden gerealiseerd, in beperkte mate (maximaal 18 zorgwoningen) woningbouw nog mogelijk is.

Zie hiervoor ook de voorgenoemde reacties ad 1 tot en met 3 en de reactie op inspreker nummer 1 (Oudejaarsvereniging De Oliebol).

Ad 4.5

De overeenkomst tot grondverkoop zal in overeenstemming worden gebracht met de begrenzing van fase 1b op de verbeelding.

In het voorstel van de stichting (deel B) wordt de open visuele ruimte vanaf de kerk richting het plangebied weliswaar groter, maar nadeel is dat de ontsluiting op de Torenlaan voor veel verkeersoverlast voor de direct omwonenden al zorgen.

Ad 4.6.

Het zorgcentrum zal worden gebouwd binnen de bestemming Maatschappelijk. Het binnen die bestemming aangegeven bouwblok is, omdat de exacte positionering van het te bouwen gebouw nog niet bekend is, ruim aangehouden.

Ad 5.1

Het voorontwerpbestemmingsplan is een nadere uitwerking van zowel de in ad 3.1 genoemde analyse als het beeldkwaliteitsplan. Van een discrepantie is geen sprake.

Ad 5.2

Het wordt niet als een bezwaar gezien dat één adviseur twee beleidsdocumenten opstelt. Dit kan bevorderlijk zijn voor de uniformiteit.

Voor de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning zal de welstandscommissie worden ingeschakeld. Beleidsadvisering en uitvoering, lees toetsing, zijn derhalve strikt gescheiden.

Ad 5.3

De behoefte aan een bijgebouw bij het Thomashuis wordt onderkend. Voor een groter vlak is om twee redenen gekozen. De exacte situering is nog niet bekend. Ruimtelijk gezien, moet het gebouw achter het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Nader overleg met de eigenaar van het pand heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding.

Ad 6

De toelichting is op dit punt aangevuld.

De provincie Drenthe heeft gereageerd op het plan. Daarop wordt nog nader teruggekomen.

Ad 7

Het hoofdthema en de meest ruimtelijk relevante ontwikkeling in het bestemmingsplan is de functiewijziging naar wonen in het gebied. De keus voor de locatie Vledder-Noord is voldoende gemotiveerd en staat, wat de gemeente betreft, niet meer ter discussie.

De locatie Vledder-Noord zal in de nog vast te stellen ruimtelijke structuurvisie (eind 2012/begin 2013) worden opgenomen. In die visie zal wat het onderdeel wonen betreft, worden verwezen naar zowel de gemeentelijke Visie op wonen als de regionale woonvisie.

Ad 8.1

Uit ad 7 blijkt, dat de locatiekeuze voldoende is onderbouwd. Uiteraard is kennisgenomen van/rekening gehouden met gewijzigde wetgeving en demografische ontwikkelingen. Wat het laatste betreft, zal de toenemende vergrijzing van het dorp Vledder de noodzaak tot een zorgvoorziening bevorderen.

Ad 8.2

Ook de provincie Drenthe wijst op het provinciale belang zorgvuldig ruimtegebruik, in casu de SER-ladder. Uit het feit dat de provincie volstaat met een constatering en er niet verder op ingaat, blijkt dat hieraan wordt voldaan. Begin 2010 is de integrale herziening van de voor Vledder geldende bestemmingsplannen van kracht geworden. Daarin zijn geen alternatieve locaties voor woningbouw opgenomen.

Ad 9.1

Zie hiervoor reactie ad 4.6.

Ad 9.2

Uit paragraaf 5.4 van de toelichting blijkt al dat de zorgvoorziening open staat voor de bij de inwoners van Vledder aanwezige behoeftes.

Ad 10

Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie Woningbehoefte, de op 8 mei 2012 door de raad vastgestelde Visie op wonen en de door de gemeenten Meppel, De Wolden, Westerveld en Hoogeveen vastgestelde regionale woonvisie. In deze documenten is rekening gehouden met de demografische ontwikkeling (afname aantal inwoners/vergrijzing/ontgroening). Wat de behoefte aan woningen betreft, wordt verwezen naar de reactie op inspraakreactie nummer 1 (Oudejaarsvereniging De Oliebol).

Ad 11

De noodzakelijke onderzoeken zijn blijkens paragraaf 7.7 van de plandoelichting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in het totale plangebied geen natuurwaarden worden geschaad.

Omdat de fasen 2 en 3 vooralsnog niet worden gerealiseerd, is er voor gekozen het waterbergingsgebied niet op natuurwaarden te onderzoeken. Dit zal, indien de realisatie van fase 2 en 3 actueel wordt, alsnog gebeuren.

Op moment dat de fasen 2 en 3 gedetailleerd zullen worden bestemd, zal worden gezien of extra poelen kunnen worden aangelegd.

Ad 12.1

In de toelichting (paragraaf 7.8 Waterbeheer) wordt hierop wel degelijk nader ingegaan. Van het waterschap is een positief wateradvies ontvangen.

Ad 12.2

De voorgestelde waterberging heeft in het op 5 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied een geëigende bestemming gekregen.

De daadwerkelijke realisering hiervan is nodig als het gehele plangebied wordt gerealiseerd.

Ad 13.1

Hierop is in de reactie van de insprekers nummers 2 (Langewandeweg) en 3 (Bewoners Torenlaan) al uitvoerig ingegaan.

Ad 13.2

Deze suggestie zal worden meegenomen bij een eventuele herinrichting van het Lesturgeonplein.

Ad 13.3

Bij de afweging over de vorm van ontsluiting hebben cultuurhistorische en verkeerskundige overwegingen een rol gespeeld. Daarbij is de voorkeur uitgesproken voor een zo verkeersveilig mogelijke aansluiting, ook als dit ten koste gaat van een verminderd cultuurhistorisch beeld.

Ad 14

Met het oog op de planontwikkeling hebben de partijen achtereenvolgens een intentie- en samenwerkingsovereenkomst getekend.

Garantstellingen en convenanten zijn zaken die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen. Daarop wordt in deze notitie niet ingegaan.

De gemeente is verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningstraject.

Ad 15

De economische uitvoerbaarheid moet, op het moment dat het plan door de raad wordt vastgesteld, vaststaan. De raad zal te zijner tijd worden voorgesteld de grondexploitatie vast te stellen. In hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid is hierop nader ingegaan.

6. Bond Heemschut

Opmerkingen

De samenhang van de es en de middeleeuwse kerk in Vledder-Noord wordt niet veiliggesteld. De vage aanduidingen kunnen de belangrijke cultuurhistorische waarde van de es en de kerk van Vledder-Noord aantasten. Verwezen wordt in dit verband naar een bijlage, die bij de inspraakreactie is gevoegd.

Reactie

In de beantwoording van de inspraakreactie van Stichting Vledder-Noord (nummer 5) is hierop nader ingegaan.

7. Dorpsbelangen Vledder

Opmerkingen

1. Gewaardeerd wordt de betrokkenheid en de inzet van gemeente, planontwikkelaar/bouwer, architect, woningbouwstichting en de zorgvoorziening met dit plan zeer. De betrokkenen geven er blijk van ook in deze tijd te willen blijven werken aan het invullen van gesignaleerde behoeften. De jongeren dienen voor het dorp behouden te blijven. Bepleit wordt meer dan het voorgenomen aantal van vier tot zes starterswoningen te realiseren. Dit geldt ook voor de alleenstaanden in ons dorp.
2. In het plan wordt uitgegaan van koopwoningen. In overweging wordt gegeven de bouw van huurwoningen in dit plan mogelijk te maken.
3. De vormgeving van de huizen roept vragen op. Het lijkt erop dat er geen ruimte is voor persoonlijke invulling en andere vormgeving. De bouw van huizen die passen bij hetgeen er in Vledder reeds aan bebouwing is wordt voorgestaan, echter zonder voorbij te willen gaan aan nieuwe inzichten in de woningbouw. Dit geldt ook voor de bouw van het zorgcentrum. Een vormgeving die aansluit op de omliggende boerderijen kan de beeldkwaliteit van Vledder-Noord zeer ten goede komen.
4. Verwacht wordt dat de 34 woningen niet gelijktijdig zullen worden gebouwd. Om te voorkomen dat her en der in het gebied gebouwd gaat worden, ziet het bestuur graag in het plan opgenomen dat er vanuit de bestaande bouw aan de Torenlaan/Van Royenlaan stapsgewijs richting het noorden gebouwd zal gaan worden.
5. Indien de verkoop van de gronden in fase 2 en 3 geen onderdeel uitmaakt van de realisatie fase 1A en 1B dan wordt gevraagd deze gronden binnen de grens van het bestemmingsplan Buitengebied te laten. Hiermee wordt het behoud van de landschappelijke waarde van het gebied voor de toekomst gewaarborgd.
6. Uit oogpunt van de landschapsstructuur dient er geen slinger in de ontsluitingsweg te worden aangebracht. De ontsluiting van het zorgcentrum via De Hoek is om veiligheidsredenen niet wenselijk. Voorgesteld wordt om het parkeerterrein achter de Tippe te benutten als parkeerterrein voor het nieuwe zorgcentrum.

Reactie

Ad 1 en 2

Verwezen wordt naar de voorgaande reacties die hierop betrekking hebben (reactie Oudejaarsvereniging De Oliebol en Stichting Vledder-Noord), de bijgevoegde notitie Woningbehoefteprognose en de recentelijk uitgebrachte Woonvisie.

Ad 3

Zie beantwoording ad 3.2 inspraakreactie Stichting Vledder-Noord) nummer 5).

Ad 4

Dit lijkt inderdaad een logische manier van het stapsgewijze realiseren van de nieuwbouw woningen.

Ad 5

Vooralsnog wordt vastgehouden aan zowel de begrenzing van het plangebied als de daarin opgenomen bestemmingen.

Mocht de realisatie van fase 2 en 3 onverhoopt niet doorgaan, dan zal een passende bestemming aan deze gronden worden gegeven. Hetzij door aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied, hetzij door het opstellen van een afzonderlijke regeling.

Ad 6

In de Notitie Ontsluiting Vledder-Noord is het ontwerp van de ontsluiting beargumenteerd. Verkeerskundig wordt de best mogelijke oplossing nagestreefd. Ook al is dit landschappelijk wellicht niet ideaal.

In het voorgaande is reeds gesteld dat het plangebied, in verband met mogelijke calamiteiten, moet worden voorzien van een tweede ontsluiting. Dit kan in principe een fiets-/voetgangersverbinding zijn. Een fiets-/voetgangersverbinding dient in zijn algemeenheid bij voorkeur een zo kort mogelijke verbinding te zijn van het te realiseren plan naar het centrum van het dorp. Op grond daarvan is een verbinding tussen het plangebied en De Hoek noodzakelijk.

Op de suggestie om het parkeerterrein achter De Tippe te benutten als parkeerterrein voor het nieuwe zorgcentrum is bij ad 13.3 van de inspraakreactie van Stichting Vledder Noord (nummer 5) al ingegaan.

8. Bewoner Van Royenlaan 3

Opmerkingen

1. Wat betekent een ondergeschikte verkeersfunctie?
2. De geprojecteerde woning ligt te dicht bij Van Royenlaan 3.
3. De weg komt te dicht langs Middenweg nr. 15 te liggen.

4. Er gaat een karakteristiek stukje Vledder ter hoogte van Middenweg nr. 15 verloren.

Reactie

Ad 1

Een veilige opbouw en inrichting van het wegennet wordt bereikt door het toekennen van eenduidige functies aan wegen. Hierbij worden drie functies van wegen onderscheiden.

- Stromen

Bij deze functie gaat het om het verwerken van doorgaand autoverkeer over grotere afstanden (autowegen en autosnelwegen). Deze wegcategorie is in dit plan niet aan de orde.

- Ontsluiten

Bij deze functie staat het vlot bereiken van wijken en gebieden centraal. Binnen de bebouwde kom zijn snelheden van 50 km/uur en 70 km/uur aanvaardbaar.

- Verblijven

Bij de functie verblijven, staat het toegankelijk maken van woningen, winkels, bedrijven, percelen en buurten centraal. Tevens wordt de ontmoetingsfunctie van de straat veiliggesteld. Mede in verband hiermee moet worden gedacht aan snelheden van 30 km/uur of minder.

Alle wegen binnen het plangebied, alsmede de Van Royenlaan, de Torenlaan en De Hoek hebben een verblijfsfunctie. Dit houdt in dat de verkeersfunctie op deze wegen ondergeschikt is.

Ad 2

De dichtstbijzijnde geprojecteerde woning wordt op een afstand van 16 m van de achtergrens van de woning Van Royenlaan 3 gebouwd. In tegenstelling tot de mening van inspreker kan een erfafscheiding worden gemaakt, waardoor de privacy voldoende kan worden gewaarborgd.

Ad 3

Noch uit oogpunt van verkeersveiligheid, noch uit oogpunt van geluid komt de ontsluitingsweg voor het plangebied te dicht bij Middenweg 15 te liggen.

Ad 4

Bij de afweging van cultuurhistorische waarden en het belang van een veilige ontsluiting, is, zo blijkt al uit ad 13.3 van de inspraakreactie van Stichting Vledder Noord (nummer 5), aan het laatste voorrang gegeven. Een andere ontsluiting behoort niet tot de mogelijkheden.

9. Bewoner Torenlaan 5

Opmerkingen

1. De woningen en een zorgcentrum worden mogelijk gemaakt achter de woning Torenlaan 5. Hierdoor worden het vrije uitzicht en het woongenot aanzienlijk aangetast.
2. Twijfels bestaan over de financiële haalbaarheid en over de uitvoering van het bestemmingsplan.
3. Toename verkeer en verkeersonveiligheid.
4. Geluidsoverlast door de nieuwe woningen in de directe omgeving van de woning Torenlaan 5.
5. De noordzijde van het dorp is nog de enige zijde die over is met het oude dorpsilhouet. Dit dorpsilhouet wordt aangetast door de bouw van woningen.
6. Waardevermindering woning.

Reactie

Ad 1 en 6

De dichtstbijzijnde woning wordt op een afstand van ongeveer 10 m ten opzichte van de achtergrens gebouwd en het zorgcomplex op een nog grotere afstand. Met behulp van aan te brengen beplantingen en erfafscheidingen kan voldoende privacy worden gewaarborgd. Niet ontkend kan worden dat het uitzicht anders wordt. Het staat reclamant vrij een planschadeclaim in te dienen. Bij de beoordeling daarvan zal blijken of er schade wordt geleden die redelijkerwijs niet voor rekening van indiener behoort te komen.

Ad 2

Indien Woonconcept de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst niet nakomt en fase 1a niet afneemt, is nog niet gezegd dat het bestemmingsplan alsdan financieel niet uitvoerbaar is. In hoofdstuk 10 (Economische uitvoerbaarheid) is hierop nader ingegaan.

Ad 3

Hierop is in de reactie op de insprekers nummers 2 (Langewandeweg), 3 (Bewoners Torenlaan), 7 (Dorpsbelangen Vledder) en 8 (Bewoner Van Royenlaan) al uitvoerig ingegaan.

Ad 4

Aangezien het een niet nader onderbouwde veronderstelling is kan er inhoudelijk niet op worden ingegaan.

Ad 5

Hierop is reeds ingegaan bij de beantwoording van de reactie van de insprekers nummers 2 (Langewandeweg) en 4 (Stichting Natuur en Milieufederatie).

10. Bewoner De Hoek 10

Opmerkingen

1. **Waarom deze locatie?**
Het gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. Het ligt tegen de es en vanuit het gebied is er een vrij uitzicht op de kerk. In het voorontwerp wordt vermeld dat het mogelijk is dat fase 2 en 3 onverhoopt niet worden gerealiseerd. Waarom dan een bestemmingsplan opstellen voor het gehele gebied? Verzocht wordt om een nadere argumentatie waarom uitbreiding nodig is en als dat het geval is, waarom op deze locatie.
2. **De Hoek is geen goede ontsluiting van het plangebied.**
3. **Uitgangspunt Te Gast in het landschap.**
Het geheel zal een gekunsteld beeld geven (op platen verhoogde bebouwing en wegen op dijklichamen).
4. **Opmerkingen over toelichting pagina 9 (beheerstichting), pagina 17 (bodem en waterhuishouding), pagina 43 (landschappelijke inpassing). Paragraaf 7.7 ecologie en paragraaf 7.8 waterbeheer.**

Reactie

Ad 1

Met betrekking tot het aspect landschappelijke en natuurlijke waarde kan worden verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties nummers 2 (Langewandeweg) en 4 (Stichting Natuur en Milieufederatie). In de toelichting en de beantwoording van voorgaande inspraakreacties is ingegaan op de noodzaak en onderbouwing van de bouw van de woningen.

Ad 2

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reacties van de sprekers nummers 2 (Langewandeweg), 3 (Bewoners Torenlaan), 7 (Dorpsbelangen Vledder) en 8 (Bewoner Van Royenlaan).

Ad 3

Met betrekking tot het uitgangspunt Te gast in het landschap wordt verwezen naar het gestelde bij de reactie op de inspraakreactie van Oudejaarsvereniging De Oliebol en anderen.

Ad 4

De opmerkingen zijn reeds behandeld naar aanleiding van de reactie van de Stichting Vledder-Noord.

11. Camping De Bosrand, Middenweg 14

Opmerkingen

1. Het plan heeft als consequentie dat het bedrijf niet langer mogelijk is, omdat de rustige camping is gericht op ouderen en gezinnen met kleine kinderen.
2. De onderbouwing van behoefte aan extra woningen met name voor ouderen en starters is mager. Het woonbehoefteonderzoek dateert van 2004 en is al acht jaar oud. Niet in de laatste plaats door de huidige economische crisis. Het zou verstandig zijn eerst de uitkomsten van de regionale woonvisie af te wachten voordat dit plan in procedure wordt gebracht. De deelnemende gemeenten aan deze visie hebben een woningbehoefte van 1.393 woningen, waarvan reeds 120 woningen met dit plan kunnen worden gerealiseerd.
3. Er is behoefte aan huurwoningen, voor een deel juist geschikt voor senioren, terwijl het plan niet waarborgt dat de woningen ook voor de verhuur bestemd zijn.
4. Nu onduidelijk is of en in welke mate de voorziening in Wilhelminaord gaat verdwijnen, is het prematuur een zo grootschalige voorziening in Vledder te overwegen.
5. In de toelichting is vermeld dat het gewaarborgd moet zijn dat aan de woningen de eis wordt gesteld dat deze geen belemmering vormen voor het zelfstandig wonen. Dit is niet verankerd in de regels.
6. Er dient geen onduidelijkheid te bestaan of, en zo ja wanneer de tweede en derde fase gaat worden gerealiseerd.
7. De afweging tussen ontsluitingsvarianten is onvoldoende.
8. De gekozen ontsluitingsvariant is verkeersonveilig vanwege de toename van het verkeer.
9. De toename van de geluidhinder is niet voldoende hard doordat er een schatting van de huidige hoeveelheid verkeer op de Van Royenlaan is gemaakt.
10. Helder is dat de gekozen oplossing voor de ontsluiting zoals deze in de toelichting is uiteengezet op geen enkele wijze bindend is voor het gemeentebestuur.
11. Van belang is de toename van geluidsoverlast als gevolg van de realisatie van de woonwijk. Niet slechts de hinder die permanent is, maar ook de hinder ten tijde van de realisatie van de woonwijk. De campinggasten kiezen voor deze camping vanwege de rust. Gevreesd wordt voor de toename van het wegverkeerslawaai als gevolg van dit plan.
12. Het verkennend bodemonderzoek bevindt zich niet bij de stukken; het grondwater is licht verontreinigd. Dit kan de uitvoerbaarheid in de weg staan.
13. Ten aanzien van de ecologische waarden is de plantoelichting onvoldoende: is sprake van een voortoets, geen duidelijkheid bestaat over de soorten die zich in het plangebied ophouden. Voor zover in de toelichting wordt gesteld dat voor ruimtelijke ontwikkelingen ontheffing kan

worden verkregen daar waar het gaat om vogels, berust deze opvatting op een abuis.

Reactie

Ad 1

Bij de planvorming is rekening gehouden met alle milieu- en woonomgevingseisen. Daaruit blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de milieunormen voor de in de directe nabijheid gelegen woningen en camping.

Ad 2 en 3

Verwezen wordt naar de reacties gegeven op de brieven van de Oudejaarsvereniging De Oliebol (nummer 1) en Stichting Vledder-Noord (nummer 5), de bijgevoegde notitie woningbehoefteprognose en de recentelijk vastgestelde Visie op wonen 2012-2020.

Ad 4

Het zorgcentrum De Menning in Wilhelminaoord voldoet niet meer aan de tegenwoordige huisvestingsnormen en aan de regelgeving op het gebied van zorg. Hierop is in dit plan geanticipeerd. Vaststaat dat het centrum binnen afzienbare tijd de deuren zal sluiten. Hierbij komt nog bij dat Vledder als enige van de hoofddorpen in de gemeente Westerveld niet beschikt over een zorgcentrum.

Ad 5

Een dergelijke regeling kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen, omdat uit de constructie van de woning moet blijken dat het zelfstandig wonen niet wordt belemmerd.

Ad 6

Deze duidelijkheid kan in dit stadium niet worden gegeven. Daarom is gekozen voor een nader uit te werken bestemming. Dit heeft als voordeel dat in de toekomst op een juiste wijze kan worden ingespeeld op de dan bestaande behoefte aan woningbouwtypen.

Ad 7 en 8

In de reactie vermeld bij de insprekers nummers 2 (Langewandeweg), 3 (Bewoners Torenlaan), 7 (Dorpsbelangen Vledder), 8 (Bewoner Van Royenlaan), 9 (Bewoner Torenlaan) en 10 (Bewoner De Hoek) is hierop al uitvoerig ingegaan. Opgemerkt wordt nog, dat er in het voortraject overleg met de eigenaren van de camping is geweest. In eerste instantie is namelijk overwogen het plangebied te ontsluiten via het pad achter de sporthal. Gezien de belangen van de camping is daarvan afgezien. In het betreffende gesprek hebben de eigenaren aangegeven de nu voorgestelde oplossing te zien als de minst slechte.

Ad 9

Zoals in de reactie van inspreker nummer 2 (Langewandeweg) is opgemerkt, zijn begin 2012 tellingen verricht op de Van Royenlaan. Deze liggen iets lager dan de inschatting die in de toelichting van het bestemmingsplan is aangehou-

den (800 mvt/etmaal in plaats van 1.000 mvt/etmaal). Dit betekent dat de toename van de geluidsbelasting op de Van Royenlaan iets kleiner is dan in de toelichting staat aangegeven. Dit houdt in dat de conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan juist is en dat aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Ad 10

Uit de toelichting blijkt dat de gemeente een zo veilig mogelijke aansluiting wenst te realiseren. Dit staat los van de wijze van bestemmen. Het op detail vastleggen, levert in de praktijk, zeker ingeval van onvoorziene situaties, problemen op.

Ad 11

Zie hetgeen is gesteld bij ad 1. Bouwverkeer is tijdelijk van aard. De gemeente is bereid in overleg met de aannemer te treden met als doel afspraken te maken om overlast in het hoogseizoen zo veel als mogelijk te beperken.

Ad 12

Het rapport zal als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd bij de stukken worden gevoegd. Uit dit rapport blijkt, zoals ook in de toelichting is verwoord, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het bouwrijp maken en het bestemmen voor de woningbouw.

Ad 13

Alle bestaande houtwallen zijn als zodanig bestemd en zullen ook worden beschermd. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen daar waar het gaat om de aanwezigheid van vogels. Dit betreft een feitelijke onjuistheid. In de toelichting staat vermeld dat in het plangebied voor geen enkele vogelsoort een goede staat van instandhouding in het geding is. Er hoeft dus in dit geval geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd. Voor het leefgebied van de kamsalamander zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld en in het kader van de Wabo een verklaring van geen bedenking bij Gedeputeerde Staten moeten worden aangevraagd.

12. Bewoner De Hoek 5

Opmerkingen

1. Waarom deze locatie voor het zorgcentrum? Dit is landschappelijk gezien te dicht bij de open ruimte van de kerk.
2. De garantie dat er een zorgcentrum komt, ontbreekt. Eigendom en exploitatie zullen gescheiden zijn. Een exploitatieberekening ontbreekt. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt evenmin garantie op zorg op de lange termijn.
3. Onduidelijk is waarom er zo veel huizen gebouwd moeten worden.
4. De Hoek is geen goede ontsluiting van het zorgcomplex.

5. Rond de boerderij De Hoek 5 ligt een stuk natuur met een waterpartij, waarin kleine watersalamander, kamsalamander en boomkikker voorkomen. Ook worden er kerkuilen gezien en broeden er een paar bosuilen. De natuurwaarde van dit gebied wordt aangetast.

Reactie

Ad 1

Kortheidshalve wordt verwezen naar de antwoorden bij de inspraakreactie nummer 5 (Stichting Vledder Noord).

Ad 2

Kortheidshalve wordt verwezen naar de inspraakreactie nummer 5 ad 4 en 15 (Stichting Vledder Noord).

Hieruit moet worden geconcludeerd dat het realiseren van een intramurale voorziening in de gemeente Westerveld afhankelijk is van een financierder. De gemeente zal alles in het werk stellen om er voor te zorgen dat er in Vledder een intramurale voorziening komt.

Ad 3

Verwezen wordt naar de reactie van de insprekers 1 (Oudejaarsvereniging De Oliebol), 3 (Bewoners Torenlaan) en 5 (Stichting Vledder Noord).

Ad 4

Verwezen wordt naar de reactie van inspreker nummer 10 (Bewoner De Hoek).

Ad 5

Zoals bij het commentaar op de reactie van de Camping de Bosrand (nummer 11) is vermeld, dient een afzonderlijk mitigatieplan voor de kamsalamander te worden opgesteld.

13. Bewoner Torenlaan 3

Opmerkingen

1. Is de ontsluitingsweg die eerst achter de Torenlaan zou komen definitief van de baan?
2. Kunnen de starters- en senioren niet noordelijker, dichterbij fase 3, gebouwd worden?
3. Door de bouw van het zorgcentrum en de woningen gaat de privacy deels verloren.
4. Idem zal er sprake zijn van waardedaling.
5. Omdat door de bouw een stukje van de historie van Drenthe zal verdwijnen en het landschap zal worden aangetast is de indiener tegen de bouw.
6. De locatie is ongeschikt voor de bouw van een intramurale voorziening.

Reactie

Ad 1

Direct achter de Torenlaan zal geen (ontsluitings)weg worden aangelegd.

Ad 2

De noodzaak daartoe wordt niet ingezien. Het gaat om een uitbreidingsplan van maximaal 34 woningen. De gemeente hoopt qua bewoners op een mix van starters, gezinnen en ouderen.

Ad 3 en 4

Verwezen wordt naar de reactie bij ad 1 en 6 van inspraakreactie nummer 9 (Bewoner Torenlaan).

Ad 5

Kortheidshalve wordt verwezen naar de antwoorden bij insprekers nummers 1 (Oudejaarsvereniging De Oliebol), 2 (Langewandeweg) en 5 (Stichting Vledder Noord).

Ad 6

Verwezen wordt naar de reactie bij ad 2 van inspraakreactie nummer 3 (Bewoners Torenlaan).

14. Bewoner Torenlaan 9

Opmerkingen

1. Het plan zou alleen doorgaan als er een zorgcentrum zou komen. Hoe zeker is dat?
2. Meer verkeersdruk met als gevolg verkeersonveiligheid voor schoolgaande kinderen.
3. Verlies van vrijheid en uitzicht en aantasting van het woongenot.
4. Het authentieke dorpsgezicht wordt aangetast.

Reactie

Ook bij inspraakreactie nummer 3 (Bewoners Torenlaan) heeft reclamant een aantal opmerkingen ingediend.

Ad 1

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij de insprekers nummers 3 (Bewoners Torenlaan), 5 (Stichting Vledder Noord) en 11 (Camping de Bosrand). Hieruit moet worden geconcludeerd dat het realiseren van een intramurale voorziening in de gemeente Westerveld afhankelijk is van een financierder. De gemeente zal alles in het werk stellen om er voor te zorgen dat er in Vledder een intramurale voorziening komt.

Ad 2

Hierop is in de reactie van de sprekers 2 (Langewandeweg), 3 (Bewoners Torenlaan), 7 (Dorpsbelangen Vledder) en 8 (Bewoner Van Royenlaan) al uitvoerig ingegaan.

Ad 3

De dichtstbijzijnde woning wordt op een afstand van ongeveer 35 m gebouwd. Met behulp van aan te brengen beplantingen en erfafscheidingen kan voldoende privacy worden gewaarborgd. Niet ontkend kan worden dat het uitzicht anders wordt.

Ad 4

Kortheidshalve wordt verwezen naar de antwoorden bij de sprekers nummers 2 (Langewandeweg), 4 (Stichting Natuur en Milieufederatie) en 5 (Stichting Vledder Noord).

15. Werkgroep Amfibieën en Reptielen Drenthe

Opmerkingen

Het uitbreidingsplan houdt onvoldoende rekening met de kamsalamander. Gewezen wordt op het deels verloren gaan van de habitat, de aanleg van nieuwe wegen waardoor deelbiotopen minder goed toegankelijk zijn, verkeersslachtoffers, kans op verdroging, het kunnen verdrinken van overwinterende dieren in gebieden die onder water komen te staan en de aanleg van een wandelpad in de bestaande houtwal.

Reactie

Zoals bij het commentaar op de reactie van de spreker Camping de Bosrand (nummer 11) is vermeld, dient een afzonderlijk mitigatieplan voor de kamsalamander te worden opgesteld.

Reacties overlegpartners

Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie merkt op dat over fase 1 eerder bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden. Voor het dorp Vledder is het belang onderkend van een woonzorgcentrum met intramurale zorgplaatsen. Eveneens is in het genoemde overleg het belang van het planologisch mogelijk maken van 34 woningen onderkend. Alvorens het plan verder in procedure te brengen, is het belangrijk de in fase 1 opgenomen woningcapaciteit af te stemmen op de nog te maken regionale woningbouwafspraken (regionale woonvisie).

Reactie

Inmiddels is de Visie op wonen 2012-2020 door de gemeenteraad op 8 mei 2012 vastgesteld. Bij het bestemmingsplan zal een woningbehoefteprognose worden gevoegd. Het document is gebaseerd op landelijke en provinciale prognoses. Op basis van de visie en de prognose kan fase 1 van het plan zonder meer worden uitgevoerd. Ook zal Vledder-Noord worden verankerd in de regionale woonvisie.

Opmerking

De provincie is van mening dat fase 2 en 3 hernieuwd aandacht behoeven in de dit voorjaar door de raad vast te stellen woonvisie als onderdeel van de structuurvisie voor de gemeente. Vervolgens moet deze opgave passen binnen de op te stellen regionale woonvisie.

Reactie

Op het moment dat fase 2 en 3 aan de orde zijn, en dat is nadat fase 1 volledig is gerealiseerd, zal de woningbehoefte worden getoetst aan de op dat moment beschikbare actuele cijfers/prognoses.

Opmerking

De provincie is van mening dat er voor fase 2 en 3 geen dringende reden is voor het toekennen van een woonbestemming. Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast, zal de provincie overwegen een zienswijze in te dienen.

Reactie

Vooralsnog is de gemeente van mening dat op basis van de eerdergenoemde documenten er voldoende argumentatie is gegeven voor het bestemmen van de gebiedsfasen 2 en 3 als Wonen - Uit te werken. Het gemeentebestuur wenst de plangrens van het bestemmingsplan niet in die zin te wijzigen dat de fasen 2 en 3 geen deel meer uitmaken van het plangebied.

Waterschap Reest en Wieden

Opmerkingen

1. Procedure dat het plan eerst wordt aangemeld bij digitale watertoets is niet gebeurd. Dit is te betreuren, want anders hadden de waterzaken eerder en beter verwerkt kunnen worden.
2. Waar komen de toekomstige watergangen en waarom is de watergang van het waterschap niet aangegeven op de verbeelding?
3. Onduidelijk is waar er compensatie gaat plaatsvinden.
4. Waterberging wordt opgenomen buiten het plangebied. Dit moet binnen dit plan zodat de berging in deze uitbreiding goed kan worden geborgd.
5. De waterinfrastructuur moet worden meegenomen in de verdere fase-
ring van de bouw in verband met een goede waterlossing.

Reactie

Ad 1 t/m 5

Nader overleg heeft tot een positief advies geleid en de resultaten daarvan zijn verwerkt in de toelichting (paragraaf 7.8 Waterbeheer).

Brandweer Drenthe

Opmerking

Er zijn ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking

Ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening is afstemming met de brandweer Zuidwest-Drenthe waardevol.

Reactie

Er zal te zijner tijd contact worden gezocht met de brandweer Zuidwest-Drenthe.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

De gemeente Westerveld is grotendeels eigenaar van de betreffende gronden en is bereid deze gronden te verkopen en te leveren aan respectievelijk Woonconcept en Stijlgroep. Voor een klein deel is de grond (2.500 m²) is de grond in eigendom van Actium. Deze is bereid gebleken de grond in te brengen.

Gelet op de wettelijke bepalingen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente in dit geval niet verplicht een exploitatieplan op te stellen.

Mondeling heeft Woonconcept medegedeeld dat het waarschijnlijk de samenwerkingsovereenkomst niet kan nakomen. Niettemin leidt dit niet tot de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan mogelijk ook door andere partijen zal kunnen worden ontwikkeld. Indien deze situatie zich voordoet en Woonconcept de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst niet nakomt en fase 1A niet afneemt, is nog niet gezegd dat het bestemmingsplan alsdan financieel niet uitvoerbaar is. De noodzaak tot het realiseren van het zorg- en verpleegcentrum binnen de bestemmingsplanperiode is aangetoond. Dit klemt te meer daar de andere vergelijkbare voorziening, Menning in Wilhelminaord, binnenkort zal worden gesloten vanwege het niet meer kunnen aansluiten bij de huidige landelijke eisen die worden gesteld aan deze voorziening. Realisatie van de zorgbestemming binnen de bestemmingsplanperiode is mogelijk.