

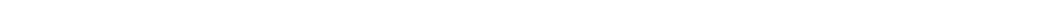
Ruimtelijke onderbouwing  
bouw woning Witterhof te  
Bovensmilde

## Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING ..... 4
1.1	Inleiding ..... 4
1.2	Aanleiding ..... 4
1.3	Doel ..... 5
1.4	Korte omschrijving plan ..... 5
1.5	Verantwoording ..... 6
1.6	Leeswijzer ..... 6
2	HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING ..... 7
2.1	Huidige situatie ..... 7
2.2	Planologisch kader ..... 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS ..... 9
3.1	Rijksbeleid ..... 9
	3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> ..... 9
3.2	Provinciaal beleid ..... 10
	3.2.1 <i>Omgevingsvisie en –verordening Drenthe</i> ..... 10
3.3	Gemeentelijk beleid ..... 12
	3.3.1 <i>Visie op Wonen "Perspectief 2009-2020"</i> ..... 12
	3.3.2 <i>"Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020"</i> ..... 12
	3.3.3 <i>Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 – rekening houden met je omgeving</i> 13
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN ..... 15
4.1	Stedenbouwkundige inpassing van het plan ..... 15
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 15
	4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 15
4.2	Archeologie ..... 16
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 16
	4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 17
4.3	Flora en Fauna ..... 18
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 18
	4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 19
4.4	Bodem ..... 19
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 19
	4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 20
4.5	Luchtkwaliteit ..... 20
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 20
	4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 21
4.6	Geluid ..... 21
	4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 21
	4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 21
4.7	Externe veiligheid ..... 22
	4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 22
	4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> ..... 22
4.8	Water ..... 22
	4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i> ..... 22

---

	<i>4.8.2 Doorwerking naar het plan</i> .....	23
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID .....	25



# 1 Hoofdstuk 1 Inleiding

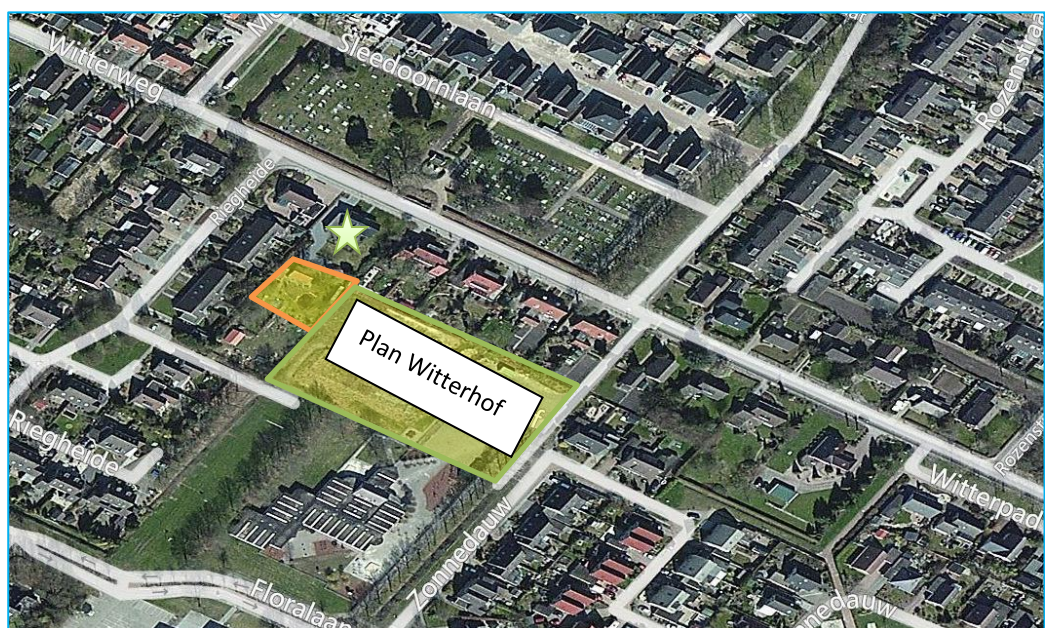
## 1.1 Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Ook wordt beschreven hoe deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd.

## 1.2 Aanleiding

Aanvrager is de schoonzoon van de eigenaar van het perceel Witterweg 24 te Bovensmilde. (kadastraal bekend als gem. Smilde, sectie L, nr. 2926) Het betreft een perceel grond die nu nog in gebruik is als tuin en erf bij de woning Witterweg 24 te Bovensmilde. Witterweg 24 is weergegeven met de groene ster.

Op een naast dit liggend perceel wordt een inbreidingslocatie gecreëerd voor twee woningen. Voor het naastliggend perceel 'Witterhof' wordt voorzien in 20 woningen (op de foto te zien als Witterhof). Op het overblijvende perceel tussen deze inbreidingslocatie en de bestaande woningbouw aan de Riegheide en Witterweg ontstaat nu een 'gat' dat opgevuld zou kunnen worden met de bouw van twee woningen. In het hieronder opgenomen oranje omkaderde blok is het de bedoeling een woning te bouwen, die op basis van de tekening op bladzijde 5 te boek staat als Kavel B. Kavel A ligt direct aansluitend aan Kavel B, maar hiervoor geldt dat deze al als woonbestemming wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Bovensmilde. Voor kavel B is de gemeente voornemens de nu nog niet aanwezige zijnde woonbestemming eveneens mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Bovensmilde, er dient daartoe echter wel een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag te liggen om vervolgens in het ontwerpbestemmingsplan Bovensmilde deze woonbestemming mee te nemen.

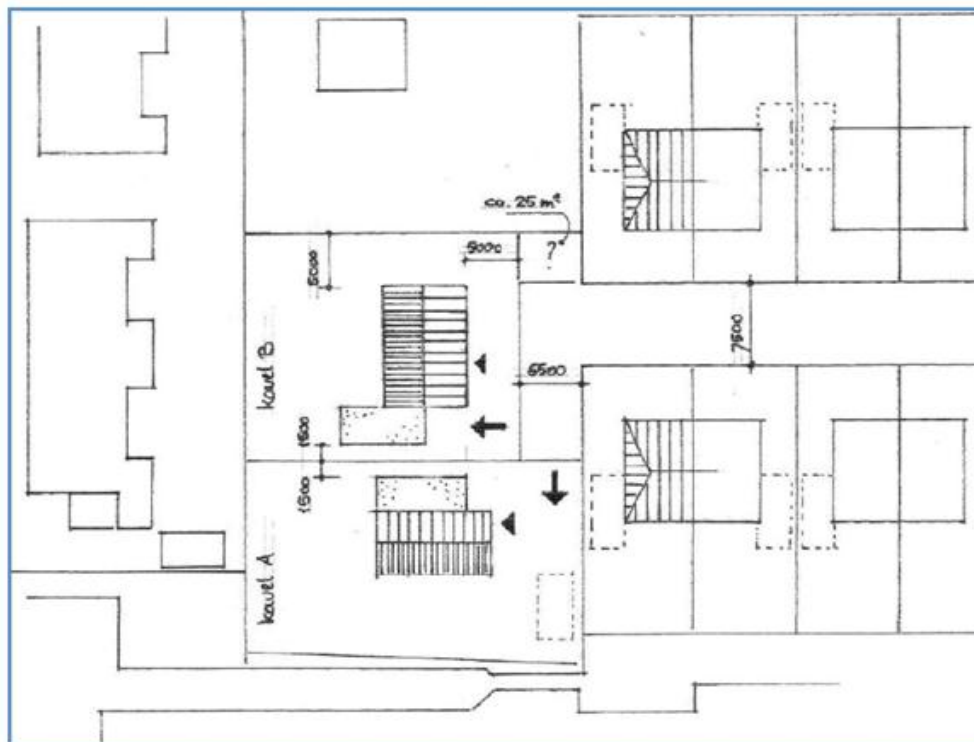


### 1.3 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan bevat een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. De bouw van de woning moet passen binnen deze visie.

### 1.4 Korte omschrijving plan

In Bovensmilde wordt met de realisatie van het plan Witterhof voorzien in de bouw van een 20- tal woningen op een terrein waar voorheen een gymzaal en een werkplaats van een werkvoorzieningschap gevestigd was. Op het ten westen hiervan gelegen perceel, nu in gebruik als tuin en erf bij de woning Witterweg 24 te Bovensmilde is het de bedoeling dat een tweetal woningen gebouwd gaan worden. Het perceel is daartoe opgesplitst in een Kavel A en een kavel B. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op het perceel Kavel B, omdat Kavel A al via een andere planologische procedure gereguleerd is. Hieronder een impressie van de indeling van de kavels en een mogelijke situering op het perceel. Beide woningen worden met hun 'voorkant' richting de ontsluitingsweg gesitueerd. Het dakoppervlak van de woning op kavel B loopt evenwijdig aan de nieuwe ontsluitingsweg waarmee een eenduidig straatbeeld ontstaat. De woning op kavel B vormt de afronding van het inbreidingsplan aangezien het zicht uit de straat eindigt tegen de woning.



Hierna een weergave van het grotere plan van de 20 woningen aan de Witterhof.



## 1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van diverse relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

## 1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

## 2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het perceel ligt aan de achterzijde van de Witterweg 24 te Bovensmilde. Bovensmilde is een kern met een inwoneraantal van circa 3382 per peildatum 1 januari 2011 en bevindt zich in de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Bovensmilde ligt in het noordelijke gedeelte van de gemeente Midden-Drenthe.



Nederland, Drenthe en Bovensmilde in één oogopslag.

Bovensmilde is een kanaaldorp van circa 4 kilometer lang gelegen langs de Drentsche Hoofdvaart en de N371. Het perceel waar voorliggend document betrekking op heeft ligt niet aan het kanaal, maar is gelegen in de woonwijk aan de oostkant van het dorp.



Locatie Witterhof in Bovensmilde

## 2.2

### Planologisch kader

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Bovensmilde, vastgesteld dd 26-8-1976 en provinciaal goedgekeurd dd 11-10-1977 en heeft daarin een woonbestemming. Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een woning op het achterterrein. Medewerking aan het initiatief is in dit geval mogelijk via het opnemen van een woonbestemming in het in procedure zijnde bestemmingsplan Bovensmilde. Wel dient een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden als onderbouwing om de woonbestemming op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan Bovensmilde.

Voorliggend document dient ter gevraagde (ruimtelijke) onderbouwing.



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidstoets

Wat is beleid?. Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdpad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro). Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het

---

nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Bovensmilde zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang, zodat het rijksbeleid geen doorwerking kent naar voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Omgevingsvisie en –verordening Drenthe*

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk–economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

#### Missie

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

### Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

#### *Wonen*

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

#### *Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid*

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van twee woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd binnen de bebouwde kom, er is dus sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Midden-Drenthe heeft diverse beleidsplannen die in meer of mindere mate van toepassing zijn op de ontwikkelingen binnen het plangebied. De belangrijkste beleidsplannen worden hieronder besproken. Aan het eind van elke paragraaf wordt gekeken wat de invloed van het beleidsplan is op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 3.3.1 *Visie op Wonen "Perspectief 2009-2020"*

In de raadsagenda 2007-2010 heeft de gemeenteraad prioriteit toegekend aan het ontwikkelen van een meerjarige beleidsvisie op het thema Wonen. Wonen is als eerste levensbehoefte voor iederéén een belangrijk onderwerp. Het is niet voor niets dat het thema wonen in de gemeente brede visie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020" een prominente plaats inneemt. Centraal thema in deze visie is dat Midden-Drenthe in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is.

##### Wonen in Midden-Drenthe over 10 jaar.

Dit deel van de Visie op Wonen beschrijft de visie, ambitie en uitgangspunten ten aanzien van het wonen in Midden-Drenthe. Hoe woont Midden-Drenthe in 2020? Bij de thema's wordt onderscheid gemaakt in: huisvesting van doelgroepen, wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en woonomgeving, woningbehoefte en groei of krimp.

##### Visie

"Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe! "

##### Ambitie Midden-Drenthe

Wie in Midden-Drenthe woont wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

#### 3.3.2 *"Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020"*

##### Groeiende gemeente

"Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Het inwonertal ligt in 2020 op 35.000. Dat gaat in Midden-Drenthe lukken omdat de gemeente iets te bieden hebben. Wonen is niet massaal zoals in Assen en Hoogeveen. Wonen is wel royaal, modern en landelijk. De ligging is ideaal! Forensen zullen vooral in Beilen wonen. De gemeente heeft goede voorzieningen dicht bij huis.

En we zijn gewoon een mooie gemeente. We hebben inbreiding gerealiseerd in onze kleinere dorpen en/of ruim opgezette nieuwe woonwijken in de vier grote dorpen Beilen, Smilde, Westerbork en Bovensmilde. Wonen in Midden-Drenthe is betaalbaar! Jonge gezinnen krijgen de kans zich te vestigen in een plattelandsgemeente. Dat geldt ook voor wie terug wil naar zijn geboortedorp".

---

### Het Woonplan.

In het Woonplan geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Het Woonplan bevat ook een uitvoeringsprogramma. In het nu nog geldende Woonplan 2005+ is het centrale thema het vergroten van de variatie in woonvormen. Het Woonplan is op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een nog beter woon- een leefklimaat. De planning is dat na de vaststelling van de woonvisie in 2009, er in 2010 een nieuw woonplan wordt geschreven.

De in 2008 vastgestelde visie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020" is een belangrijk en richtinggevend document voor het ontwikkelen van de woonvisie. Belangrijke uitgangspunten van deze visie zijn dat Midden-Drenthe een groeiende gemeente is en dat mensen die in Midden-Drenthe wonen er willen blijven wonen!

### Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen

"Voor het toegenomen aantal alleenstaanden is eenpersoonswoonruimte beschikbaar. Er is een flexibel woningaanbod. Daarbij is de kwaliteit van de woonomgeving (ruimte) een belangrijke factor. We zijn sterk in levensloopbestendig bouwen. Bestaande wijken knappen we op. Door het saneren neemt de woningvoorraad in de wijken af. Midden-Drenthe heeft veel kleine kernen waar bouwen in 2020 nog steeds mogelijk is. Bij voorkeur door inbreidingslocaties en het creëren van meer wooneenheden in voormalige agrarische bedrijven. We bouwen ook daar levensbestendige woningen zodat jongeren en ouderen in het dorp kunnen blijven wonen.

Door betaalbare starterswoningen en levensbestendige woningen te realiseren kunnen mensen uit het dorp er ook blijven wonen".

### **3.3.3**

#### ***Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 – rekening houden met je omgeving***

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op de gemeente Midden-Drenthe, zoals die is vastgelegd in de visiefilm Platteland leeft! Platteland leeft vraagt om een mooie gemeente. Aan de ene kant is mooi een subjectief begrip. Aan de andere kant kennen we allemaal wel dorpen, buurten, pleinen e.d. die we mooi of juist lelijk vinden. De welstandsnota is een prima instrument om Midden-Drenthe mooi te maken zoals we mooi gezamenlijk beleven.

#### *Naobers en omgeving*

Naoberschap is een rode draad in de visiefilm Platteland leeft! De welstandsnota geeft invulling aan het begrip naoberschap. Bij een bouwplan houdt de aanvrager rekening met zijn naobers. Je bent er als je burens je nodig hebben. Als je gaat bouwen, houd je rekening met de gevolgen voor je burens. Je vraagt je af of jouw plan past bij de woning van je burens; of jouw plan past bij de straat. De nota gaat nog een stap verder. De gemeente verwacht van de aanvrager dat deze rekening houdt met de hele omgeving, met hoe die er uit ziet en wat de cultuurhistorische betekenis van die omgeving is. Rekening houden betekent dat de bouwplannen daarbij passen.

#### *Kwaliteit*

Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandsnota gaat het daarbij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we de waardering uit voor hoe die relatie er uitziet en hoe de inwoners die

---

ervaren en beleven. Daarbij gaat het ook om de toekomst van gebouw en omgeving. Hoe hoger de kwaliteit is, des te sterker beleven de inwoners het wonen en leven in Midden-Drenthe als positief. In die beleving spelen de omgeving van een gebouw en het straatbeeld een grote rol.

De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

De welstandsnota gaat er vanuit dat het bouwproces, al dan niet noodzakelijk gecombineerd met een aanvraag om een vergunning, een proces van dialogen is. Dialogen tussen de bouwer en zijn omgeving en tussen de bouwer en de gemeente. Voor een goed verloop is het noodzakelijk om vanaf het eerste contact tussen bouwer en gemeente de dialoog aan te gaan. Alles is er op gericht dat bouwer en gemeente samen tot een ontwerp komen dat geruisloos door de welstandsregels glijdt. Een mooi en creatief plan.

#### *Bouwplannen toetsen*

Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. De toetsingselementen en criteria zijn gevisualiseerd, de gebruikte tekeningen zijn bedoeld als voorbeeld van het betreffende criteria.

Als een bouwplan niet voldoet aan de toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota, wijst de gemeente de aanvraag voor de vergunning om te mogen bouwen af. Voldoet een bouwplan aan alle toetsingselementen en criteria, dan betekent dit dat het plan voldoet aan de "redelijke eisen van welstand", een begrip uit de Woningwet.

Aangezien de welstandsnota niet meer werkt met concrete criteria voor een gebied of wijk of dorp wordt voor de daadwerkelijke opzet en beoordelingsystematiek van de welstandstoets verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe.

---

## **4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten**

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### **4.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plan**

#### **4.1.1 *Aanleiding en doel***

Voorafgaand aan planontwikkelingen zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld en toegevoegd aan de welstandsnota. Deze criteria hebben betrekking op:

- ligging;
- massa en vorm;
- kleur, materiaal en detaillering.

Voor de stedenbouwkundige inpassing zijn alleen de criteria onder "ligging" en "massa en vorm" van belang. De criteria onder "kleur, materiaal en detaillering" betreffen welstandsaspecten en zijn geen toetsingsgrond en zijn hier verder achterwege gelaten.

#### **4.1.2 *Doorwerking naar het plan***

Door de realisatie van de twee woningen, wordt de afronding van het woonerf Witterhof en de overgang naar de bestaande bebouwing verduidelijkt. De noordelijke gelegen woning wordt in de bestaande rooilijn gesitueerd. In het verlengde van deze rooilijn buigt de rooilijn van de zuidelijk gelegen woning met de weg mee. Hierdoor wordt de zichtlijn vanuit de woonwijk ter plaatste van de Witterhof versterkt.

Door de afrondende bebouwing aan de westelijke zijde van het plan Witterhof, (zie kaart) wordt tevens de symmetrie van de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk in samenhang met de bestaande bebouwing versterkt. Het hoofdpad door de Witterhof, dat in het verlengde ligt van kavel B, is hierbij ook een belangrijke drager in het realiseren van deze samenhang. Deze as krijgt meer betekenis door een goede afronding van bebouwing aan weerszijden.

---



### Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energieën waterbesparing in de woning, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden. In onderhavig plan wordt met aspecten van duurzaam bouwen zoveel mogelijk rekening gehouden.

## 4.2

### **Archeologie**

#### 4.2.1

#### ***Aanleiding en doel***

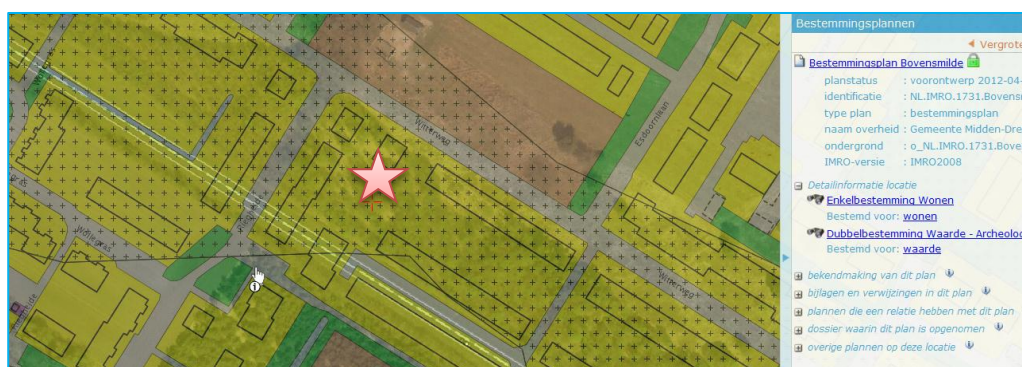
In 1992 hebben de Europese lidstaten het Verdrag van Valletta ondertekend. Dit verdrag regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het Verdrag van Valletta is in Nederland geïmplementeerd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is het archeologisch (voor)onderzoek verankerd.



Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet een archeologische afweging worden gemaakt op basis van voldoende gegevens.

#### 4.2.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan Bovensmilde, zoals deze in procedure is gebracht in april 2012, blijkt dat voor het perceel sprake is van een zogeheten 'Waarde – archeologie'. Hieronder is dit inzichtelijk gemaakt op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan.



Deze archeologische verwachtingswaarde houdt in dat als er sprake is van een ruimtelijke ingreep die (gezaamenlijk) groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper is (over een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>) dan 0,30 meter (30 centimeter) er een (verkennd) archeologisch onderzoek dient worden verricht. De bouw van de woning op deze locatie aan de Witterhof, kavel B blijft beneden deze gestelde normoppervlakte, echter is er wel een relatie met de te bouwen woningen in de directe nabijheid (Kavel A en de 20 woningen aan de Witterhof). Hiervoor geldt het ondersaande ten aanzien van Archeologie versus het bestemmingsplan Invullocaties Bovensmilde:

"Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de verwachtingswaarden van de drie locaties, alsook de omvang van voorgenomen bodemversturende activiteiten conform het gestelde in POP II voor alle drie de gebieden ' een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) vereist is. Dit onderzoek is met name bedoeld om de mate van verstoring van de bodem in beeld te brengen, alsook de aanwezigheid van eventuele vindplaatsen. Er zal gelijktijdig onderzoek worden verricht voor de drie locaties.

Uit het plangebied zijn geen meldingen bekend in de archeologische gegevensbestanden van het ROB. Tijdens het veldwerk zijn ook geen archeologische indicatoren zoals bewerkt vuursteen of houtskool gevonden, ook niet aan het oppervlak. De bodem binnen het plangebied is sterk verstoord. Op basis van de boringen die in het plangebied zijn uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat de kans op onverstoorbare

archeologische grondsporen binnen de drie onderzochte deellocaties te Bovensmilde klein is.

De grotendeels verstoorde bodem zou nog resten van diepe grondsporen kunnen bevatten, maar tijdens het booronderzoek en de veldkartering zijn hier echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van dergelijke waarden gevonden. Op basis van de huidige staat van kennis zijn beschermende of beperkende maatregelen niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch veldonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan en/ of grondsporen worden aangetroffen dan moeten deze gemeld worden bij de gemeente Midden-Drenthe en tevens bij het Drents Plateau." Bron : bestemmingsplan invullocaties Bovensmilde.

Toevalligheden zijn echter nooit uit te sluiten. Met andere woorden wanneer bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog (artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988).

### **4.3 Flora en Fauna**

#### **4.3.1 *Aanleiding en doel***

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen/ruimtelijke documenten beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

---

### **4.3.2 Doorwerking naar het plan**

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan Invullocaties Bovensmilde is destijds een zeer uitvoerig ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken ten aanzien van Kavel B.

Het planperceel ligt niet in een Natura 2000-gebied en/of Beschermd Natuurgebied; Ook is ligging binnen de EHS niet aan de orde.

Ligging in een gebied dat waardevol is voor weidevogels, ganzen, zwanen en steltlopers is niet aan de orde. Rondom Bovensmilde ligt wel een dergelijk gebied.

Op Invullocatie<sup>2</sup> zijn soorten van tabel 1 dieren, foeragerende vogels en jagende vleermuizen waargenomen. Ontheffing behoeft hiervoor echter niet te worden aangevraagd.

Voor de geplande woningbouw op Kavel B gelden geen negatieve effecten ten aanzien van flora en fauna.

## **4.4 Bodem**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Een ruimtelijke onderbouwing bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Er vindt geen directe vertaling plaats van het aspect bodem in de juridische regeling van een bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de ruimtelijke onderbouwing is terug te vinden wat de overwegingen zijn geweest met betrekking tot de functie die wordt toegestaan en de bodemkwaliteit.

---

#### **4.4.2 Doorwerking naar het plan**

In februari 2011 is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch "niet verdacht" kan worden aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek heeft geresulteerd in de volgende conclusies en aanbevelingen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en kwik bevat. Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan dichloorethenen aangetoond. De voorgaande verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging. De vooraf gestelde hypothese "niet verdacht" dient aangenomen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

##### **4.5.1 Aanleiding en doel**

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
  - een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
  - een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
-

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

#### **4.5.2 Doorwerking naar het plan**

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: woningbouwprojecten kleiner dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg worden als NIBM aangemerkt. De bouw van één woning op de locatie Witterhof 21 te Bovensmilde voldoet aan dit criterium (niet in betekende mate). Nader onderzoek naar de Luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### **4.6 Geluid**

#### **4.6.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

#### **4.6.2 Doorwerking naar het plan**

Woningen betreffen in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrooks wegen 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor dit plan betreft het de realisatie van één woning binnen een gebied waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

---

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 *Aanleiding en doel***

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en zijn de initiatiefnemers verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

### **4.7.2 *Doorwerking naar het plan***

Het besluit (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicovolle objecten. Woningen zijn risicovolle objecten. Op basis van een toets aan de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe nabijheid geen inrichtingen aanwezig zijn die in het kader van de Bevi de planontwikkeling in de weg staan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 *Aanleiding en doel***

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

---

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

#### **4.8.2**

##### ***Doorwerking naar het plan***

Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Op 27 april 2011 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) om een wateradvies gevraagd bij het waterschap Reest en Wieden. Voor de geprojecteerde bouw van één woning op de zogeheten Kavel B geldt een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder volledig opgenomen. Indien met onderstaande aandachtspunten rekening wordt gehouden bij de verdere planvorming heeft het waterschap geen problemen met het plan.

##### STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bouw woning Witterhof 21 te Bovensmilde.

##### Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>.

##### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

##### Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG).

---

Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

#### Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

---



## 5

### **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

Een exploitatie- en planschade overeenkomst zal gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.