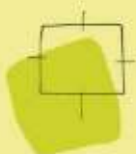


**Bestemmingsplan Beilen-West, partiële
herziening locatie Esweg-Dingspelstraat
in Beilen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Beilen-West, partiële
herziening locatie Esweg-Dingspelstraat
in Beilen**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

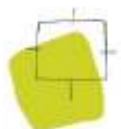
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

17 februari 2011

Projectnummer 153.82.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	15
3.1	Historie	15
3.2	Huidige situatie	15
3.3	Motivering en uitgangspunten	16
3.4	Toekomstige situatie	18
4	Milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Wegverkeerslawaaï	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijvigheid	25
4.5	Bodem	26
4.6	Water	27
	4.6.1 Algemeen	27
	4.6.2 Waterparagraaf	27
4.7	Archeologie	29
4.8	Kabels en leidingen	32
4.9	Ecologie	32
4.10	Externe veiligheid	33
	4.10.1 Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen voor het plangebied	33
	4.10.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	33
4.11	Duurzaam bouwen	34
5	Juridische toelichting	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bestemming	37
5.3	Opbouw regels en verbeelding	38
5.4	Afstemmingsregel welstand	39
5.5	Algemene regels en overgangs- en slotregels	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Inspraak en overleg	43
7.1	Inspraak	43
7.2	Overleg	43

Bijlagen

Inleiding



In opdracht van Habion heeft DAAD Architecten BV een plan ontwikkeld voor het herontwikkelen van de locatie hoek Esweg-Dingspelstraat. Het bouwplan kan niet binnen het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

AANLEIDING

De locatie grenst aan de oostkant aan de Esweg. Aan de zuidzijde ligt de Dingspelstraat. De westelijke grens wordt gevormd door de Ericalaan en aan de noordzijde door een voetpad in het verlengde van de Esdoornlaan.

BEGRENZING

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Beilen-West. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd in 2007.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

De nieuwe ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De reden hiervan is dat de bebouwing niet past binnen de beide bouwvlakken. Ook bedraagt de bouwhoogte op enkele plaatsen meer dan is aangegeven. De maximumhoogte van 10 m wordt echter nergens overschreden.

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de huidige situatie en het plan beschreven. Aspecten die samenhangen met verkeer, natuurwaarden, archeologie, milieu(hygiëne) en externe veiligheid zijn weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische toelichting weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De inspraak en het overleg komen in hoofdstuk 7 aan de orde.

OPBOUW BESTEMMINGS-
PLAN

Beleidskader



2.1

Provinciaal beleid

De richtlijnen in het Provinciaal omgevingsplan II (vastgesteld 7 juli 2004) geven aan dat Beilen de status heeft van substreekcentrum. Dat wil zeggen dat Beilen een functie vervult in het verstedelijkingsproces.

Wat betreft de woonfunctie krijgen de substreekcentra relatief ruime mogelijkheden om te kunnen inspelen op de vraag op de woningmarkt. Als de ontwikkeling van de woningmarkt of de werkgelegenheid daartoe aanleiding geeft, zijn zelfs grotere aantallen mogelijk, dan in het POP II is aangegeven.

Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid hebben deze substreekcentra een functie om te voorzien in de behoefte aan regionale bedrijventerreinen, doch in beperktere mate dan de streekcentra.

In het POP II is de ruimte voor woningbouw per gemeente aangegeven. Voor de gemeente Midden-Drenthe is deze voor de periode 2005-2009 becijferd op een toename van 520 woningen. Voor de periode 2010-2014 bedraagt de toename 400 woningen. In het gemeentelijk woonplan is de berekende woningbehoefte aan de verschillende kernen toegekend.

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN II

2.2

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in november 2005 het Woonplan 2005+ Midden-Drenthe vastgesteld. Het woonplan is in samenwerking met de corporaties Woonservice en Woningbouwvereniging Smilde opgesteld. In het plan wordt het woonbeleid voor de periode van 2005 tot 2014 weergegeven. Belangrijke uitgangspunten in het woonbeleid zijn het vergroten van keuzemogelijkheden voor burgers op het gebied van wonen, het opvoeren van de bouwproductie met aandacht voor kwaliteit, het werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking in de kernen door het bouwen voor verschillende doelgroepen en het stimuleren van doorstroming. Tot slot is de samenwerking met verschillende actoren bij de opstelling en de uitvoering van het woonbeleid een belangrijk uitgangspunt binnen het woonbeleid.

WOONPLAN 2005+
MIDDEN-DRENTHE

Naast ambities bevat het woonplan een inhoudelijk werkprogramma voor de komende jaren. Het centrale thema van het woonplan is het vergroten van de variatie in woonvormen, zodat de burger meer keuzemogelijkheden krijgt aangeboden.

In het woonplan is een berekening gemaakt voor de woningbehoefte in de komende jaren. Deze behoefte is per kern inzichtelijk gemaakt. De eigen woningbehoefte in Beilen bedraagt voor de periode van 2005 tot 2014 ongeveer 630 woningen. De nu bekende nieuwbouwcapaciteit (circa 520 woningen) is niet toereikend om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende tien jaar. Het is dus van belang dat in Beilen op korte termijn één of meerdere nieuwe uitbreidingslocaties beschikbaar komen. Ook voor de lange termijn wil de gemeente dat de groei (opvang van positief migratiesaldo) plaatsvindt in het substreekcentrum Beilen, zodat Beilen de status van substreekcentrum kan blijven waarmaken. De gemeente zet daarbij in op een voortzetting van het positieve migratiesaldo van 50 personen per jaar tot het jaar 2025.

WONEN, WELZIJN EN ZORG

Een van de belangrijkste gemeentelijke opgaven op het terrein van wonen is de sterke toename van het aantal ouderen. Het aantal ouderen neemt sterk toe, ook zal een steeds groter deel van hen langer zelfstandig blijven wonen. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen (en andere mensen met een lichte functiebeperking, lichamelijk of verstandelijk gehandicapten) neemt sterk toe. Als geen maatregelen worden getroffen, dreigt er een tekort van ongeveer 400 geschikte huurwoningen voor deze doelgroep. Deze woningen worden vaak aangeduid als 'nultredenwoningen'. Dit zijn woningen die zonder traplopen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes', de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op dezelfde woonlaag bevinden.

	Vraag 2015	Aanbod 2005	Potentiële plannen tot 2015	Restopgave tot 2015
0-tredenhuurwoningen	400	79	-	-321
Verzorgd wonen	264	330	86	152
Beschermd wonen	33	22	-	-11
Intramuraal wonen	90	218	-	128

Prognose van de behoefte aan bijzondere woningen voor per categorie in de kern Beilen

De voorraad huurwoningen in Beilen bestaat overwegend uit eengezinswoningen die veelal niet of slechts tegen hoge kosten kunnen worden aangepast tot geschikte nultredenhuurwoningen. Er zal door nieuwbouw in belangrijke mate in de behoefte aan passende woningen voor senioren moeten worden voorzien.

Versnelde sloop van eengezinswoningen met vervangende nieuwbouw van nultredenhuurwoningen kan op geschikte locaties bijdragen aan de behoefte aan passende woningen voor senioren. In Beilen zullen in de komende jaren (tot 2015) mogelijke circa 100 huurwoningen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw, waarvan minimaal circa 50 woningen in de vorm van een nultredenhuurwoning.

De locatie Esweg-Dingspelstraat wordt in het Woonplan 2005 met name genoemd. Het voornemen bestaat om hier circa 86 woningen voor senioren te bouwen.

Om te kunnen voldoen aan de eisen van de op 1 januari 2003 in werking getreden wijzigingen van de Woningwet op het gebied van het welstandstoezicht, heeft de gemeente Midden-Drenthe op 1 juli 2004 een welstandsnota vastgesteld. Deze nota is verplicht indien de gemeente ook in de toekomst ten aanzien van bouwplannen een welstandsbeleid wil voeren. In de nieuwe situatie geeft het bestemmingsplan de stedenbouwkundige kaders, zoals de functie en de omvang (massa) van de bebouwing en inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het openbaar gebied en gaat de welstandsnota in op de detaillering, de materiaalkeuze en de kleur van bebouwing. Hiermee is aandacht voor alle aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit.

WELSTANDSNOTA

De locatie ligt in het deelgebied planmatig gerealiseerde uitbreidingen. Voor deze wijken geldt een regulier welstandsbeleid waarbij de ruimtelijke structuren per periode en huidige bebouwing de leidraad is.

Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande woonmilieu; door het respecteren van de ruime opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken per project. Het incidenteel wijzigen van woningen is over het algemeen geen probleem. In bepaalde gebieden zal het planmatig wijzigen van de woningen het beleid kunnen zijn.

In 2000 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan opgesteld. Dit rapport geeft de algemene beleidslijn met betrekking tot verkeer en vervoer weer. Daarnaast gaat het rapport in op specifieke deelgebieden van de verkeers- en vervoersituatie binnen de gemeente Midden-Drenthe. Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan is eind 2006 geactualiseerd.

GEMEENTELIJK VERKEERS-
EN VERVOERPLAN

Binnen de bebouwde kom staat het creëren van verblijfsgebieden centraal. Dit zijn gebieden waar een snelheidsregiem geldt van 30 km/uur. Beilen-West is aangemerkt als verblijfsgebied met een 30 km/uur-regime. De gemeente is, zoals gezegd, voornemens dit op korte termijn af te ronden. De Sportlaan en de Eursingerweg zullen een 50 km/uur-regime houden.

Op 1 juli 2004 is de Ontwikkelingsvisie Beilen vastgesteld door de gemeenteraad. In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat de druk op bepaalde delen van Beilen groot is. Om sturing te geven aan ontwikkelingen en om prioriteiten te kunnen stellen, heeft de gemeente een visie nodig.

ONTWIKKELINGSVISIE
BEILEN

De visie bestaat uit drie delen. In de eerste plaats is berekend dat de behoefte aan grote uitleggebieden voor wonen voor de korte termijn beperkt is. Voor de middellange termijn is er behoefte aan ongeveer 25 ha bruto-oppervlakte voor wonen en 25 ha bruto-oppervlakte voor bedrijvigheid. In de visie zijn drie mogelijke uitbreidingsgebieden aangewezen. Vervolgens worden in de visie vijf thema's uitgewerkt: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme en verkeer en vervoer.

Tevens wordt ingegaan op het centrumgebied van Beilen. Aandacht wordt besteed aan het functioneren en het veiligstellen van de centrumfunctie.

De gemeente heeft in 2002 het visiedocument Herstructurering Beilen-West opgesteld en is daartoe een nauwe samenwerking aangegaan met onder andere Woonservice over de herstructurering van 'versleten plekken' in de bestaande voorraad. Vanwege de structurele aard van de problematiek in Beilen-West is gekozen voor een totaalvisie en dito aanpak. Uitgangspunten van de visie zijn aanpassingen aan de hoofdverkeersstructuur - waaronder ook de aanleg van een nieuwe ontsluiting in de vorm van een brug/dam over het Linthorst Homankanaal en de groensamenhang in de wijk. Daarnaast zal worden getracht de eentonigheid van de wijk, die wordt veroorzaakt door de lange straten, terug te brengen tot herkenbare buurten met een eigen identiteit. Inmiddels zijn in het kader van de herstructurering een aantal zaken aangepakt, bijvoorbeeld sloop van een aantal woningen aan de Klaverstraat, nieuwbouw nabij een appartementengebouw aan de Esdoornlaan en herinrichting van een aantal woonstraten en delen van het openbaar gebied.

Planbeschrijving

3

3.1

Historie

Beilen is een esdorp, ontstaan in de vroege middeleeuwen op de hogere zandgronden nabij de Berkelstroom. Het aan de weg van Meppel naar Groningen gelegen kerkdorp ontwikkelde zich tot de hoofdplaats van het gelijknamige dingspel. Door een grote brand in 1820 heeft Beilen een belangrijk deel van haar oorspronkelijke agrarische karakter verloren. Veel boerderijen werden niet weer opgebouwd, maar werden herbouwd als woonhuizen en bedrijfsgebouwen.

Rond 1850 heeft rondom de uitvalswegen al een behoorlijke verdichting plaatsgevonden.

3.2

Huidige situatie

De locatie ligt aan de Esweg, aan de oostkant van de wijk Beilen-West. De Esweg ligt op de scheiding van Beilen-West en het centrum van Beilen. Beilen-West heeft voornamelijk een woonfunctie. Er staan zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen als rijtjeswoningen.

WOONFUNCTIE

De locatie ligt in het oudste deel van de wijk. De bebouwing bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen uit de jaren vijftig. De percelen zijn gesitueerd rond een open, openbaar toegankelijk binnenterrein. Door de korte rijen woningen en de open ruimte ertussen, is vanaf de Esweg een aantal zicht- en looplijnen en heeft de omgeving een transparant en groen karakter. De rooilijn langs de Esweg verspringt licht, de bebouwing vormt een subtiële begeleiding van de weg. De verspringing van de rooilijn versterkt het transparante karakter en het zicht op het binnenterrein. De bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap, uitgevoerd in lichte roodbruine bakstenen. Hoewel ze in een open structuur staan, vormen de woningen samen duidelijk een carré. Op de locatie stonden tot voor kort 30 woningen. Hiervan zijn er inmiddels 13 gesloopt.

BEBOUWING

De Esweg is een belangrijke ontsluitingsweg die grenst aan het plangebied Beilen-West. Deze weg heeft een 50 km/uur-regime. Voor de overige wegen waaraan de locatie grenst, geldt een 30 km/uur-regime.

VERKEERSSTRUCTUUR



De locatie nabij het centrum van Beilen

3.3

Motivering en uitgangspunten

De locatie ligt in bestemmingsplan Beilen-West. De in de verbeelding (plan-kaart) aangegeven bouwvlakken en bouwhoogten zijn gebaseerd op een eerder bouwplan voor de locatie. Dit bouwplan was ontwikkeld voor Woonservice volgens het aangeleverde programma van eisen. Door een grondruil tussen Habion en Woonservice is Habion nu de ontwikkelaar van deze locatie geworden. Habion heeft het voornemen hier circa 61 appartementen voor ouderen realiseren.

De programmatische en financiële uitgangspunten zijn anders dan die van Woonservice. Zo wordt er niet meer geparkeerd in een verdiepte parkeergelegenheid. Ook het realiseren van bergingen in een kelder is financieel niet (meer) haalbaar, maar ook niet wenselijk in de categorie waar Habion zich op richt, namelijk woningen voor ouderen die vaak te maken hebben met fysieke beperkingen. De bergingen voor fietsen en scootmobielen bevinden zich nu op maaiveldhoogte en er is meer ruimte voor parkeren gereserveerd.

Ook de verdeling in bouwfasen is anders dan in het voortgaande plan. Habion ontwikkelt 36 basiswoningen met fietsenbergingen ter grootte van twee woningen en 25 grotere woningen met fietsenbergingen, eveneens ter grootte van twee woningen. In totaal zullen 61 appartementen worden gerealiseerd. Ver-

der voorziet het bouwplan in een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners en een logeerappartement in een apart te bouwen volume aan de Esweg.

Het eerdere bouwplan van Woonservice omvatte in totaal 67 woningen, waarbij eventueel een zusterpost ter grootte van twee extra woningen kon worden gerealiseerd.



De locatie gezien vanaf de rotonde

Voetpad aan de noordzijde



Ericalaan

Zicht vanaf de Dingspelstraat, hoek Esweg

Bron: DAAD Architecten

Als gevolg van de wijzigingen in programmatische en marktechnische uitgangspunten voldoet het oorspronkelijke bouwplan niet meer. Daarom is door dezelfde architect een nieuw bouwplan ontwikkeld voor de locatie. Dit bouwplan kan niet binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan Beilen-West worden gerealiseerd. Ook wijkt de bouwhoogte op een aantal plaatsen af van de maximum bouwhoogte. De bouwhoogte van het nieuwe plan overschrijdt echter nergens de in het vigerende bestemmingsplan vastgelegde maximum bouwhoogte van 10 m.

In 2004 heeft de gemeente de notitie Stedenbouwkundige uitgangspunten vervangende nieuwbouw Esweg-Dingspelstraat opgesteld. In deze notitie worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden genoemd:

- de nieuwe bebouwing zal qua contour, positie, verband, richting en kleurstelling moeten aansluiten op de bestaande morfologische kenmerken van de wijk;
- de nieuwe opzet gaat uit van dezelfde rechthoekige open contour van het huidige plangebied, inclusief binnenterrein;
- de bebouwing aan de Esweg en Dingspelstraat oriënteert zich op de weg. Dit kan worden bereikt door aan de Esweg en de Dingspelstraat binnen de marge van de rooilijn uit te gaan van een licht gebogen gevelwand die regelmatig wordt onderbroken met doorzichten naar het binnenterrein;
- de nieuwbouw aan Esweg bestaat uit maximaal twee bouwlagen met onbepaalde dakvorm; op de hoek Esweg-Dingspelstraat mag een accent worden gemaakt met drie bouwlagen met onbepaalde dakvorm, waarbij de derde bouwlaag wordt teruggerooid;
- de resterende bebouwing aan de Ercalaan, die de 'rechthoek' van het plangebied compleet maakt, bestaat uit vrijstaande bouwwerken met twee bouwlagen met een onbepaalde dakvorm waarbij op de hoek, grenzend aan de 'groene driehoek', een accent wordt gemaakt door een bouwwerk van drie bouwlagen met een onbepaalde dakvorm;
- de bebouwing van de Esweg naar de Ercalaan aan de noordzijde mag oplopen naar maximaal drie bouwlagen met een onbepaalde dakvorm;
- parkeren van bewoners en bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. De ontsluiting naar het parkeerterrein vindt plaats aan de Dingspelstraat en/of de Ercalaan;
- afhankelijk van de gerealiseerde woonvorm zal een nadere parkeernorm worden vastgesteld.

Met handhaving van de door de gemeente vastgelegde stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden is er een kwalitatief hoogwaardig plan gemaakt. Om dit te kunnen realiseren, is het voorliggende bestemmingsplan gemaakt.

3.4

Toekomstige situatie

BOUWPLAN

Het bouwplan bestaat uit in totaal 61 appartementen voor ouderen. De appartementen worden ontsloten met een lift en een galerij. Dit levert andere bouwvolumes en daarmee een andere architectonische expressie op dan de bestaande bebouwing. Om de ruimtelijke continuïteit in de wijk te waarborgen, is gezocht naar zowel een verkaveling als naar materiaalgebruik en detaillering die de huidige ruimtelijke kwaliteiten overnemen en versterken.

BESCHRIJVING VAN HET BOUWPLAN

Het plan is gebaseerd op het eerdere plan voor deze locatie, dat ten grondslag heeft gelegen aan het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de locatie. Uitgangspunten voor het plan zijn het benadrukken van het groene karakter

van de wijk ter plaatse, het handhaven van het binnengebied als openbare ruimte in en het versterken van de transparantie vanaf de Esweg.

Dit is gerealiseerd door de bouwvolumes op zodanige wijze rondom het middengebied te leggen dat er vanaf de Ericslaan en de Esweg diagonaal zichtlijnen door het gebied ontstaan. Het groene middengebied blijft openbaar toegankelijk. Het bestaande bomencarré blijft gehandhaafd. Een aantal waardevolle bomen en heesters uit de tuinen van de te slopen woningen kan eveneens blijven staan. Het bestaande transformatorhuisje op het binnenterrein blijft gehandhaafd.

Bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bouwplan is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen van de gemeente voor het centrumgebied. Langs de Esweg worden drie bouwvolumes geplaatst. De rotonde op de kruising van de Esweg en de Dingspelstraat heeft een functie als entree naar het centrum van Beilen. Het bouwplan sluit aan op de nieuwe ontwikkeling van woonzorgcentrum De Wester Es aan de oostzijde van de Esweg. De geplande nieuwbouw van de appartementen vormt samen met de nieuwbouw van de Wester Es een zorgzone in het centrum van Beilen.

Nabij de rotonde komt een woongebouw van drie lagen met appartementen die op de Esweg zijn gericht. In noordelijke richting zijn langs de Esweg achtereenvolgens een kleinschalig lager volume van één laag met kap en de smalle kopbebouwing van een bouwblok van drie lagen geplaatst. De drie volumes langs de Esweg worden afgewisseld met open ruimten, waardoor er zicht is op het groene binnenterrein. De diversiteit in bouwhoogte, breedte en kapvorm sluit aan bij levendigheid en het karakter van de bebouwing langs de Esweg.

Langs de Dingspelstraat gaat de bebouwing over van drie naar twee bouwlagen en vormt zo een overgang naar het woongebied ten westen van de Ericslaan.

De bouwvolumes worden uitgevoerd in baksteen en hout. Door de verschillen in hoogte en rooilijnsprongen worden de bouwdelen ervaren als opgebouwd uit aparte volumes, zonder dat een verbrokkeld beeld ontstaat. De ontmoeting van de volumes in de hoeken van het perceel zijn zorgvuldig vormgegeven. Hetzelfde geldt voor de overgangen en de verbindingen tussen de volumes.

Architectonisch vormt het ontwerp in al zijn onderdelen een eenheid. Het beeld is rustig. De differentiatie en verfijning worden bereikt in de verhouding tussen de volumeopbouw van de woonblokken in relatie tot de context en het materiaalgebruik waarin vanuit een dominant materiaal - een lichte baksteen - accenten worden gemaakt in houten toevoegingen en integraal mee ontworpen stoepen, vlonders, terrassen en erfafscheidingen. Op de hoek Esweg-Dingspelstraat zal ter plaatse van de entree een architectonische verbijzondering aan het gebouw worden aangebracht.

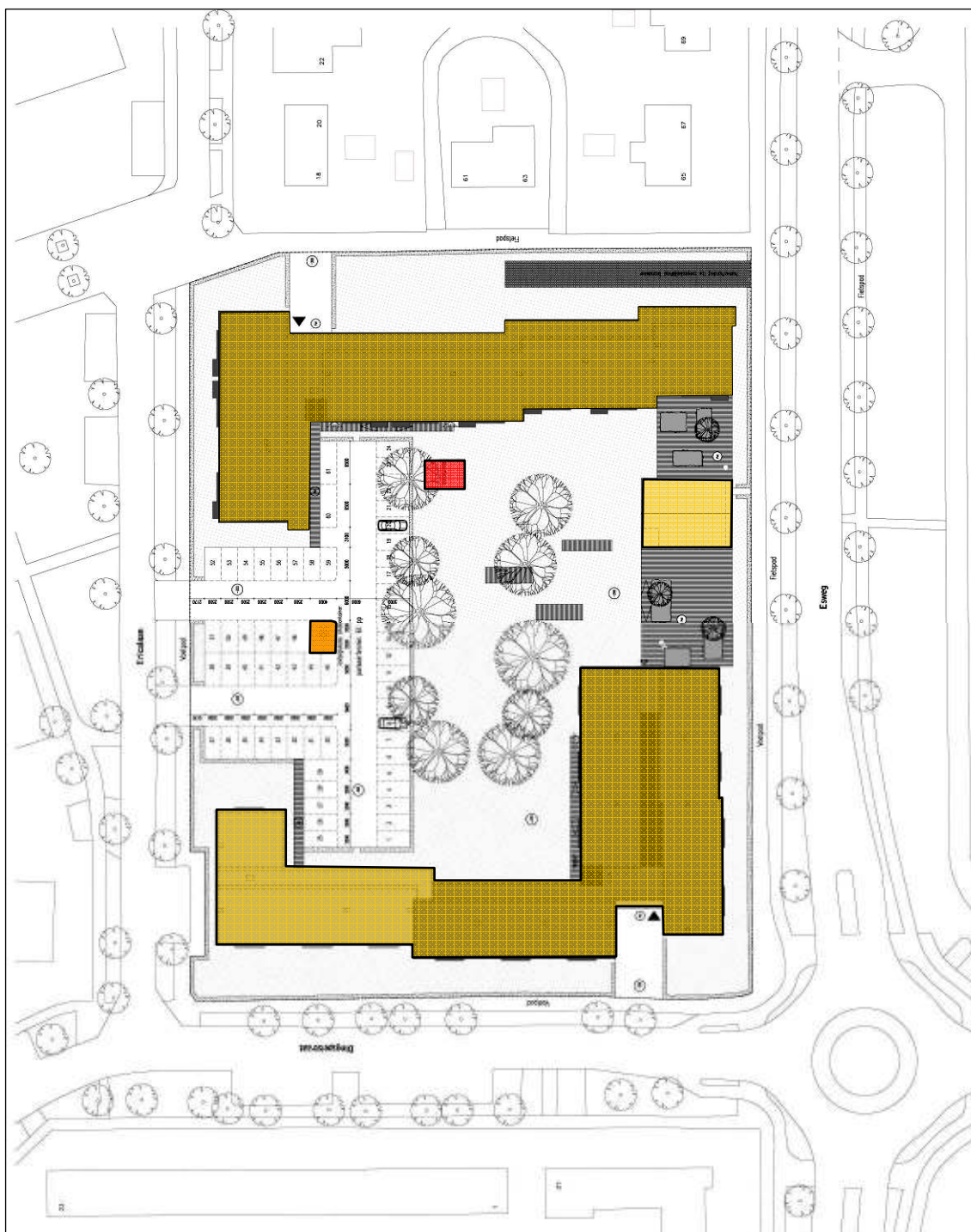
ONTSLUITING
EN PARKEREN

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Ericalaan. In de oude situatie was sprake van 28 grondgebonden woningen. De parkeerplaatsen van al deze woningen lagen in het openbaar gebied.

In de toekomstige situatie worden op de locatie 61 appartementen gebouwd. Uitgaande van een parkeernorm van 1,5 voor ouderenhuisvesting zijn hiervoor 92 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden 61 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Een aantal hiervan wordt extra breed uitgevoerd en zal fungeren als invalidenparkeerplaats.

ONDERGRONDSE
AFVALCONTAINER

Op de parkeerplaats komt een opstelruimte voor een ondergrondse afvalcontainer. Hierover heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden.



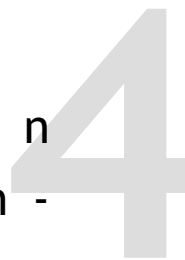
De ligging van de locatie aan de rotonde naar het centrum van Beilen

Geel/oker = nieuwe bebouwing

Rood = transformatorgebouw (bestaand)

Oranje = opstelplaats ondergrondse afvalcontainer

Milieukundige en ruimtelijke aan- dachtspunten



4.1

Inleiding

Toen het vigerende bestemmingsplan Beilen-West werd gemaakt, is de vorige fase van het bouwplan voor ouderenhuisvesting op de locatie Esweg-Dingspelstraat daarin meegenomen. In het kader van dat bouwplan zijn toen de noodzakelijke onderzoeken verricht. Bij het nieuwe bouwplan is uitgegaan van het eerdere plan. De gemeente heeft aangegeven dat de onderzoeksresultaten nog steeds van kracht zijn. De onderzoeken zijn hierna beknopt weergegeven en waar nodig van redactionele aanvullingen voorzien.

4.2

Wegverkeerslawai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

WET GELUIDHINDER

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Van belang voor de Wet geluidhinder is in dit verband de Esweg.

De Dingspelstraat is ingericht als 30 km/uur-gebied. Formeel kent de weg dan geen zone meer en zou akoestisch onderzoek achterwege kunnen blijven.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Wet geluidhinder weliswaar niet van toepassing is voor deze wegen, maar dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel rekening moet worden gehouden met geluid.

Op grond van deze jurisprudentie moet aan de nieuwbouwwoningen aandacht worden geschonken.

Behalve in 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). Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Als het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 63 dB vaststellen.

AKOESTISCH ONDERZOEK

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouwwoningen. Omdat tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie al eerder een versie van het bouwplan voor de locatie beschikbaar was, is op basis van de oude Wet geluidhinder onderzoek verricht. Dit onderzoek is in de bijlagen van het vigerende bestemmingsplan Beilen-West als Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Beilen-West, d.d. 5 januari 2006 opgenomen.

CONCLUSIES

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de locaties niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), genoemd in de toenmalige Wet geluidhinder.

- De geluidsbelasting van de te realiseren (senioren)woningbouw aan de Esweg bedraagt afhankelijk van de locatie 57 dB(A) tot 61 dB(A). De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt daarmee 7 dB tot 11 dB.
- De geluidsbelasting van de te realiseren seniorenwoningbouw aan de Dingspelstraat bedraagt afhankelijk van de locatie 54 dB(A) tot 55 dB(A). De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt daarmee 4 dB tot 5 dB.

Voor de locatie is destijds ontheffing aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. De ontheffing is verleend op 8 juni 2006 (briefnummer: 22/MB/A14/2006004750). Deze ontheffing is nog steeds van kracht. De ontheffing is opgenomen in de bijlagen.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van arbeidsplekken (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden

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

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot en met begin 2009 duren. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIM-PERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' betiteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 61 appartementen. Daartoe worden 29 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Dat betekent een toename van 32 woningen. In de regeling nibm zijn projecten aangewezen die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de bijlage bij deze regeling zijn woningbouwlocaties met maximaal 1.500 woningen aangewezen. Het plan past hierbinnen en draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, waardoor verder onderzoek niet nodig is.

CONCLUSIE

4.4

Bedrijvigheid

In de omgeving van de locatie is enige vorm van bedrijvigheid en andere activiteiten aanwezig. Het meest nabijgelegen zijn de huisartsenpraktijk met apotheek aan de Dingspelstraat 14A en het Nassaucollege Midden-Drenthe aan de Esdoornlaan 2. Deze situatie is nog hetzelfde als ten tijde van het vigerende bestemmingsplan Beilen-West. De aanwezige activiteiten en bedrijvigheid vormen in de huidige situatie geen belemmering. In de nabije omgeving van het plangebied komt eveneens geen bedrijvigheid voor die een belemmering vormt. De aanwezige bedrijvigheid heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Nieuw onderzoek is daarom niet nodig.

De nieuw te bouwen appartementen mogen geen belemmering vormen voor bestaande activiteiten in de nabijheid. Aan de overzijde van de Esweg ligt Woon-zorgcentrum De Wester Es. De appartementen komen op dezelfde plaats als de woningen die op deze plaats stonden. Omdat de afstand tot De Wester Es gelijk blijft, is realisering van het plan mogelijk.

4.5

Bodem

Op de locatie Esweg-Dingspelstraat is in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodem- en asbestonderzoek naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen uitgevoerd (MUG Ingenieursbureau, rapportnummer: 51023609, d.d. 14 mei 2009). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het onderzoek levert geen beperkingen op voor het bouwplan.

"Conclusies en aanbevelingen"

Algemeen

In opdracht van Habion Ontwikkeling bv heeft MUG Ingenieursbureau namens Fugro Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Esweg/Dingspelstraat te Beilen. Aanleiding tot het bodemonderzoek zijn de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten van de onderzoekslocatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. Tevens is indicatief een uitspraak gedaan over de toepassingsmogelijkheden van de eventueel vrijkomende grond.

Onderzoeksresultaten

Grond

Bij de boringen is de grond beoordeeld op zintuiglijk waarneembare verontreinigingen en het voorkomen van asbestverdachte materialen. Ter plaatse van boring 13 (traject 0-50 cm-mv) zijn kooldeeltjes aangetroffen. Ter plaatse van boring 2 (traject 0-80 cm-mv) en boring 5 (traject 0-50 cm-mv) is puin (< 5%) en kalk aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper en kwik bevat. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten.

Grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

Conclusie

De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient formeel, op basis van de gemeten gehalten in de grond en concentraties in het grondwater verworpen te worden. Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, onzes inziens, op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt zowel de boven- als ondergrond aangemerkt als altijd toepasbaar. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen."

4.6

Water

4.6.1

Algemeen

Op grond van artikel 3.6.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.6.2

Waterparagraaf

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen¹. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen². Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e

¹ Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag.

² Zie artikel in van de Wet op de Waterhuishouding.

eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. In het bestuurlijke platform Vecht-Zwarte Water is een stroomgebiedsvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen. Het beleid van het Waterschap Reest en Wieden is verwoord in het Waterbeheerplan 2002- 2006. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Watersysteem

Het plan ligt in stedelijk gebied en beslaat een oppervlakte van ongeveer 9.400 m². Het plan bevindt zich in het stroomgebied van de Beilervaat. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is niet bekend.

Waterketen (riolering)

Het plan ligt in een gebied met een gemengd stelsel. Indien het regenwater wordt afgekoppeld van het bestaande stelsel, heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, wordt bij het bouwproject gebouwd volgens het Bouwbesluit.

Indien er geen mogelijkheden zijn om dit te realiseren, kan de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer (DWA) gescheiden worden aangelegd tot op de perceelgrens. Bij het aanleggen van een gescheiden rioolsysteem adviseert de gemeente om verschillende kleuren buizen te gebruiken (bruin voor vuil water en grijs voor regenwater). Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan bevindt zich niet in een risicogebied en in het verleden is geen grondwateroverlast of wateroverlast als gevolg van overstromingen geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is gering.

Proces

De initiatiefnemer heeft het waterschap op tijd ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding.

Wateradvies Waterschap Reest en Wieden

De bestemming en grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Waterschap Reest en Wieden komt tot het volgende advies: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies."

Het advies van het waterschap is in deze paragraaf verwerkt. De brief van het waterschap is als de bijlage opgenomen.

4.7

Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) (zie kaart archeologische waarden) is de waardering van de bestaande archeologische monumenten weergegeven. Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Er zijn vier waarderingscategorieën. Het plangebied valt niet binnen een van deze waarderingscategorieën.

AMK

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren.

IKAW

Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de RACM de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. De locatie is niet gekarteerd. De aangrenzende gebieden kennen een middelhoge en lage verwachtingswaarde.

ONTWIKKELING LOCATIE ESWEG-DINGSPELSTRAAT

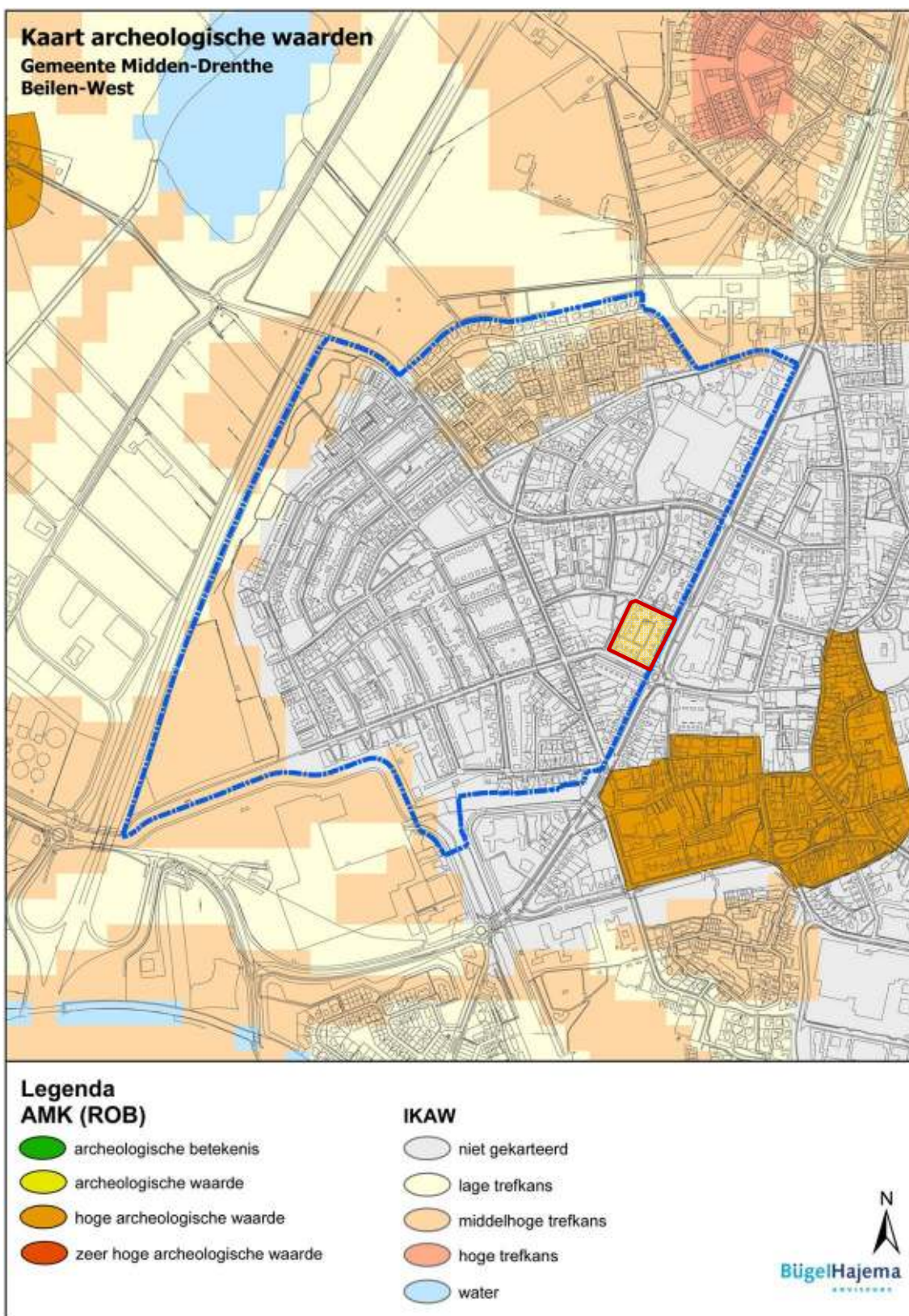
Over de ontwikkeling van de locatie Esweg-Dingspelstraat is advies gevraagd bij het Drents Plateau. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied hoek Esweg-Dingspelstraat te Beilen maakt deel uit van een voormalige es en heeft daardoor een hoge archeologische verwachting. Het plangebied is voor een deel, langs de randen al bebouwd. Het middenterrein is thans nog onbebouwd. In het nieuwe plan is hier een vijverpartij voorzien. Op grond van de archeologische gegevens acht het Drents Plateau het zinvol dat op het middenterrein een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvindt.”

Het Drents Plateau gaat ervan uit dat de locaties van de huidige bebouwing al zijn verstoord.

Om het te onderzoeken oppervlak van het middenterrein zoveel mogelijk te beperken, is het raadzaam om alle mogelijke bodemverstoringen van dit deel van het plangebied in beeld te hebben (kabels, leidingen, riool, mogelijke eerdere bebouwing). Indien dit een aanzienlijke omvang heeft, verzoekt het Drents Plateau de gemeente nogmaals contact op te nemen zodat kan worden beoordeeld of archeologisch onderzoek nog wel zinvol is.

Als in het middenterrein geen bodemverstorende activiteiten dieper dan 30 cm plaatsvinden, hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Het plan om in het middenterrein een vijver te aan te leggen, is inmiddels vervallen. Ook zal het middengebied niet worden bebouwd. Dat betekent dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



De ligging van de locatie (rood omlijnd) in het bestemmingsplan Beilen-West (blauw omlijnd)

4.8

Kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden onderzocht of er kabels en leidingen door het gebied lopen die een belemmering kunnen zijn voor de uitvoering van de plannen. Hiervoor kan informatie ten aanzien van kabels en leidingen worden opgevraagd bij KLIC.

Op het terrein is een transformatorhuisje aanwezig. Dit gebouwtje blijft op deze plaats gehandhaafd.



Het transformatorhuisje in het binnengebied (bron: DAAD Architecten)

4.9 Ecologie

Voor de ontwikkeling op de locatie Esweg-Dingspelstraat is in het kader van de Flora- en faunawet ecologisch onderzoek uitgevoerd door Grontmij. De conclusie is dat voor de voorgenomen plannen geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet hoeft te worden aangevraagd. Ook hoeft voor het project geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Verwezen wordt naar de rapporten Natuurtoets, Herinrichting Esweg-Dingspelstraat te Beilen, d.d. 25 september 2006 en Natuurtoets, herinrichting fase B: Esweg/Ericalaan te Beilen, d.d. 28 oktober 2006.

In het plangebied staan nog 17 woningen, de overige woningen op de locatie zijn gesloopt. Voordat met de sloop van deze woningen kan worden begonnen, moet een onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen worden uitgevoerd.

Er zal nader onderzoek moeten worden verricht om te bepalen of er vleermuizen op de locatie voorkomen. Dit onderzoek zal in de periode van april tot oktober 2010 worden uitgevoerd.

NADER ONDERZOEK
VLEERMUIZEN

4.10

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet moeten plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

4.10.1

Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen voor het plangebied

In de omgeving van het plangebied komen geen categoriale inrichtingen voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De meest nabijgelegen inrichting is een lpg-tankstation aan de Kanaalweg 1. De afstand van de meest nabijgelegen grens van het plangebied tot deze inrichting bedraagt meer dan 550 m. Daarmee ligt het plangebied ruim buiten de contouren van deze inrichting. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft deze inrichting dan ook geen gevolgen.

4.10.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat nog geen wettelijke normering, zoals dat voor inrichtingen het geval is. Wel is in 1996 de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen, waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de externe veiligheid in het plangebied is de vervoersfunctie van rijksweg A28 van belang. De afstand van de locatie tot de A28 bedraagt circa 775 m. Bovendien zijn op basis van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen knelpunten of aandachtspunten geconstateerd op de A28. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de eventuele transporten van gevaarlijke stoffen zodanig gering zijn, dat sprake is van een verwaarloosbaar plaatsgebonden risico en een groepsrisico voor de omgeving en daarmee dus ook voor het plangebied.

4.11

Duurzaam bouwen

Algemeen

Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen, voorziet in deze vraag.

Energieakkoord Noord-Nederland

Met het ondertekenen van het Energieakkoord Noord-Nederland stelt de gemeente Midden-Drenthe zich tot doel een bijdrage te leveren aan de landelijke doelstellingen voor energiebesparing en het reduceren van broeikasgassen. Daarnaast wordt ingestoken op een intensievere samenwerking met andere overheden om de landelijke doelstellingen te kunnen behalen. Het akkoord is op 25 maart 2008 ondertekend.

Ambitie energiebesparing gebouwde omgeving

Het energieakkoord richt zich onder meer op een verbeterde energiestaat voor alle gebouwen binnen de drie noordelijke provincies. Het streven is om dit te doen door in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars de EPC-norm³ voor nieuwbouwwoningen vanaf 2008 aan te scherpen tot 0,5 (in huidig Bouwbesluit 0,8) en per 2011 tot 0,3, evenals een overeenkomstige aanscherping van de EPC-norm voor utiliteitsgebouw. Voor nieuwe wijken met minimaal 500 woningen geldt aanvullend dat de EPL⁴ vanaf 2008 gelijk aan of groter dan 8,0 moet zijn.

³ EPC = de Energieprestatiecoëfficiënt is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft. Voor woningbouw geldt sinds 2006 een eis van 0,8. Hoe lager deze waarde, des te energiezuiniger het gebouw is. De EPC-berekening is opgenomen in het bouwbesluit. De energiestaat van een woning gaat alleen over het gebouwgebonden energieverbruik. Dat is de energie die nodig is voor het verwarmen of koelen van het binnenklimaat, het warm tapwater en de verlichting.

⁴ EPL = een maat, waarmee het berekende verbruik aan fossiele brandstoffen van een wijk wordt aangegeven in relatie tot een referentiegebruik. Een EPL kan zowel voor nieuwbouwwijken als voor bestaande wijken worden berekend. De EPL wordt uitgedrukt in een (rapport)cijfer van 1 tot 10. Hoe lager de EPL, des te minder fossiele brandstoffen worden verbruikt.

Daarnaast is het streven om in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars tot afspraken te komen om bij herstructurerings- en renovatieprojecten de energie index⁵ van de woning met minimaal twee stappen te verbeteren en de aanwezigheid van energielabels te stimuleren.

Duurzaam bouwen beleid Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe heeft nog geen specifiek beleid voor duurzaam bouwen. Dit is nog in ontwikkeling. Dat neemt niet weg dat de gemeente in toenemende mate belang hecht aan duurzaam bouwen. Met het vaststellen van het Milieubeleidsplan 2007-2010 heeft de gemeenteraad energiebesparing en duurzaam bouwen als speerpunt benoemd. Verder spant de gemeente zich om de beleidsuitgangspunten uit het energieakkoord te realiseren (zie vorige paragraaf). Wanneer het energie- en duurzaam bouwenbeleidsplan is vastgesteld, worden deze uitgangspunten voor energiebesparing en duurzaam bouwen gehanteerd. Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente bij inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties en renovatie van wijken aparte afspraken over energiebesparing en duurzaam bouwen maakt met bijvoorbeeld projectontwikkelaars en/of woningbouwcorporaties.

⁵ Met energie index wordt bedoeld het energielabel (A tot en met G) dat een woning op basis van het Besluit energieprestatie gebouwen moet hebben per 1 januari 2008. Label A wil zeggen zeer energiezuinig, label G staat voor zeer energieonzuinig.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van de voorliggende partiële herziening nader toegelicht. De regels zijn grotendeels gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Beilen-West. De regels zijn tevens afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, de SVBP 2008 en het IMRO 2008.

5.2

Bestemming

Zoals aangegeven, sluit het bestemmingsplan qua plansystematiek aan op het vigerende bestemmingsplan Beilen-West en het Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Drenthe behoudens de vorengenoemde

wettelijke verplichtingen conform de Wro en Bro. Het bestemmingplan Beilen-West is qua systematiek opgezet als tussenvorm (mengvorm tussen globaal en gedetailleerd bestemmen) waarbij de bestemming Woongebied het meest bepalend is en in dit geval de enige bestemming in het plan is. Het woongebied is een zogenaamde gebiedsbestemming wat inhoudt dat de begrenzing niet op perceelniveau is afgekaderd. Alles wat in hoofdzaak ten dienste staat aan de woonfunctie of daaraan ondergeschikt is, zoals woonstraten en kleine groenvoorzieningen zijn inbegrepen.

De opzet van de regels en verbeelding (voorheen plankaart) heeft plaatsgevonden op basis van het bouwplan voor de realisatie van 61 ouderenwoningen.

WOONGEBIED

In het bestemmingsplan is de bestemming Woongebied opgenomen.

In de bouwregels wordt geregeld dat gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van de complexen waarin de appartementen worden ondergebracht, bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maatvoering. De appartementen worden zowel in twee als drie bouwlagen bebouwd. Het afzonderlijke gebouw, wat dient als gezamenlijke ruimte en/of logeerappartement, wordt in één bouwlaag met kap gebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw zijn in de verbeelding aangeduid.

Het totaal te realiseren aantal appartementen bedraagt maximaal 61.

Binnen de bestemming Woongebied vallen ook openbare verkeers- en verblijfsruimten die geen functie hebben ten behoeve van doorgaand verkeer en ten dienste staan van de woonfunctie in de desbetreffende buurt. Het gaat hier om wegen en paden, pleinen, stoepen, kleine groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Ten behoeve van deze gebieden worden mogelijkheden in de plannen opgenomen om kleine bouwwerken en nutsvoorzieningen op te richten in de openbare ruimte.

5.3

Opbouw regels en verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied. De verbeelding maakt onderscheid tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De aanduidingen worden, daar waar van toepassing ook genoemd in de regels, of beter in de regels wordt duidelijk waar de aanduiding precies voor staat casu quo wat daarvan het rechtsgevolg is.

5.4

Afstemmingsregel welstand

In de overige regels zit een afstemmingregel welstand die aangeeft of en in hoeverre op het bestemmingsplan aanvullende bouw- of gebruiksregels gelden. Bij het toetsen van bouwplannen is het van groot belang deze aanvullende werking voor ogen te houden.

Vorengenoemde regel is al jaren in de meeste bestemmingsplannen opgenomen. De Woningwet regelt echter in artikel 12, lid 3 de relatie tussen deze Welstandsnota en het bestemmingsplan.

Het is niet altijd duidelijk in hoeverre de in een bestemmingsplan opgenomen marges door Welstand mogen worden ingevuld. Mag bij bijvoorbeeld een voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m, met het oog op de welstand toch een lagere goothoogte worden geëist? Deze lagere goothoogte past strikt genomen binnen de voorgeschreven maximale goothoogte. Anderzijds wordt de in het bestemmingsplan geboden ruimte ingeperkt, indien Welstand een lagere goothoogte voorschrijft. Het beperken van deze ruimte kan dan worden aangemerkt als 'strijd met het bestemmingsplan'.

Aangegeven is dat hoogten en de plaatsing op het perceel ook bij de welstandstoets aan de orde kunnen komen en aanvullende beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden kunnen stellen. De maximale hoogte mag echter niet teveel worden beperkt (15%) tenzij het om bestaande bebouwing gaat die wordt verhoogd en de omliggende bebouwing een lage (goot)hoogte heeft. Dit vraagt over het algemeen een goede onderbouwing van het welstandsadvies. Bij de plaatsing op het bouwperceel moet rekening worden gehouden met onder andere het aangegeven maximale bebouwingspercentage. Als door het welstandsadvies de realisering van het bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan niet meer mogelijk is, dan is er strijd met het bestemmingsplan.

Het idee achter vorengenoemde afstemmingsregels is dat de doeleinden die zijn gesteld in het bestemmingsplan haalbaar blijven, terwijl de welstandstoets substantieel kan bijdragen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.5

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- overige regels (afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting).

Tot slot bevatten de regels overgangsregels en een slotregel.

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



Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van de kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en planologische en juridische beoordeling van het bestemmingsplan, alsmede de gerechtelijke procedures. Omdat de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente, zullen deze kosten in verband met grondexploitatie worden verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gemeente stelt daarom geen exploitatieplan vast.

Daarnaast kunnen planschadevergoedingskosten uit dit plan voortvloeien. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer in de te sluiten anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.41 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ook de mogelijke planschade betrekken.

Inpraak en overleg



7.1

Inpraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2

Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de relevante overlegpartners. De provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden hebben een reactie gegeven. Beide instanties hebben aangegeven geen bezwaar tegen het bestemmingsplan te hebben. De reacties zijn toegevoegd aan de bijlagen.

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Voor het bestemmingsplan heeft dit tot gevolg dat de terminologie uit deze wet wordt overgenomen in de regels.

B i j l a g e n

1. Besluit Gedeputeerde Staten hogere grenswaarde
2. Advies waterschap ontwikkeling locatie Esweg-Dingspelstraat
3. Overlegreacties

Bijlage 1

Besluit Gedeputeerde Staten hogere grenswaarde

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Midden-Drenthe
t.a.v. mevrouw E. Folkerts
Postbus 24
9410 AA BEILEN



Assen, 8 juni 2006
Ons kenmerk 22/MB/A14/2006004750
Behandeld door de heer G. Eleveld (0592) 36 58 16
Uw kenmerk RO/06-1690
Onderwerp: Vaststelling hogere grenswaarde

Geacht college,

In antwoord op uw verzoek d.d. 27 april 2006 om hogere grenswaarden vast te stellen
ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor het bestemmingsplan Beilen-West te
Beilen ontvangt u hierbij ons besluit.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

mevrouw M.P. Hall,
hoofd van de Productgroep Milieubeheer

Bijlage(n): *div.*
tk/coll. *af*



Assen, 2 juni 2006

Ons kenmerk MB/A14/2006004750

Behandeld door de heer G. Eleveld (0592) 36 58 16

Onderwerp: Vaststelling hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeerslawaaï als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE HET VERZOEK OM EEN HOGERE GRENSWAARDE

Verzoek herziening besluit

Gedeputeerde staten van Drenthe (GS) hebben bij besluit van 30 november 2005, kenmerk MB/A7/200510675, hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeerslawaaï vastgesteld, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, ten behoeve van de voorgenomen realisatie van seniorenappartementen op de hoek Esweg, Erikalaan, Dingspelstraat te Beilen. Gebleken is dat de aanvraag op onjuiste akoestische gegevens is gebaseerd en de gemeente verzoekt GS dit besluit in te trekken en een nieuw besluit te nemen.

Inhoud verzoek

Het college van burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe hebben een bestemmingsplan-procedure in voorbereiding voor het bestemmingsplan Beilen-West. Doel van deze procedure is om in het plangebied 30 seniorenappartementen, gelegen op de hoek Esweg, Ericalaan, Dingspelstraat te Beilen te realiseren. In het kader van bovengenoemde procedure hebben GS op 28 april 2006 een verzoek ontvangen van de gemeente Midden-Drenthe om een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van 54 dB(A) tot 55 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Dingspelstraat en 57 dB(A) tot 61 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Esweg, zoals is aangegeven in het akoestisch onderzoek. Het college van burgemeester en wethouders geven aan dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevels van de in het plangebied bedoelde woningen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op bezwaren stuit van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Procedure

Het voornemen voor het indienen van een verzoek voor een hogere waarde voor de geluidsbelasting heeft ter inzage gelegen op de voorgeschreven wijze. Van de mogelijkheid tot maken van schriftelijke dan wel mondelinge opmerkingen is geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

Gedeputeerde staten zien geen redenen om het verzoek, om de vaststelling van een hogere grenswaarde van 54-55 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Dingspelstraat en 57 tot 61 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Esweg, vanwege wegverkeerslawaaï, af te wijzen.



Aan de instemming van het verzoek liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

- De gemeente Midden-Drenthe heeft naar de mening van GS in voldoende mate aangetoond dat ten gevolge van stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten, het niet mogelijk is om geluidsreducerende voorzieningen in het overdrachtsgebied te treffen.
- De gemeente heeft bij haar verzoek aangegeven dat maatregelen aan de gevel in de onderhavige situatie toepasbaar zijn.
- De maatregelen worden zodanig gedimensioneerd dat het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van de nieuw te bouwen woningen de waarde van 35 dB(A) niet overschrijdt.
- Voor de woningen blijft de geluidsbelasting onder de maximale ontheffingsgrens.
- Het verzoek is onderbouwd met een door de gemeente ingesteld akoestisch onderzoek Bestemmingplan Beilen-West (projectnummer 153.00.05.45.00) van 16 september 2005.

GS hebben derhalve geconstateerd dat het verzoek voldoet aan de criteria zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

Beslissing

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN:

- I. het besluit van 30 november 2005, kenmerk MB/A7/200510675, inhoudende de vaststelling van hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeerslawaaï, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, ten behoeve van de voorgenomen realisatie van seniorenappartementen op de hoek Esweg, Erikalaan, Dingspelstraat te Beilen, in te trekken;
- II. de aangevraagde hogere grenswaarde van 54-55 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Dingspelstraat en 57 dB(A) tot 61 dB(A) voor de appartementen gelegen aan de Esweg, zoals is aangegeven in het akoestisch onderzoek, voor 30 seniorenappartementen, gelegen op de hoek Esweg, Ericalaan, Dingspelstraat te Beilen, vanwege het wegverkeerslawaaï, te verlenen.

Gedeputeerde staten voornoemd,
namens deze,



mevrouw M.P. Hall,
hoofd van de Productgroep Milieubeheer

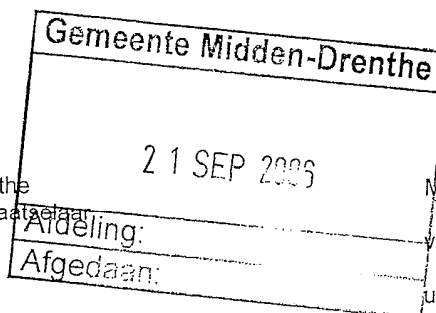
Bijlage(n):
tk/coll. 26

N.B. Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift indienen bij het college van gedeputeerde staten van Drenthe (zie bijlage onder A en C).

Bijlage 2

**Advies waterschap ontwikkeling locatie Esweg-
Dingspelstraat**

Gemeente Midden-Drenthe
t.a.v. mevrouw H. van Daatselaar
Postbus 24
9410 AA BEILEN



Reest en Wieden
waterschap

Meppel, 19 september 2006
verzonden op: 20 SEP 2006
uw kenmerk:
uw brief van:
ons kenmerk: WBHWOP/MMa/3491
fws

onderwerp: watertoets plannen korte procedure augustus 2006

Geachte mevrouw Van Daatselaar,

In deze brief ontvangt u een overzicht van de plannen van afgelopen maand die de korte procedure uit de notitie 'Reest en Wieden Watertoets' hebben doorlopen. Voor deze plannen geldt onderstaand advies.

"De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

Dit wateradvies geldt onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit de notitie is toegepast, inclusief de door het waterschap genoemde aanvullingen.

Hieronder volgt het overzicht van de plannen die de korte procedure hebben doorlopen. Er wordt voor elk plan aangegeven welke aanvulling op de standaard waterparagraaf nodig is. De letter verwijst naar de aanvulling in de notitie van het waterschap. Tevens is de contactpersoon van de gemeente toegevoegd.

<u>Naam</u>	<u>Plaats</u>	<u>Kadastraal nummer</u>	<u>Aanvulling</u>	<u>Contactpersoon</u>
Ettenstraat	Beilen	BLN00M 02921, 02922, 01090	n.v.t.	dhr. R. Dörfel
Dingspelstraat – Esweg	Beilen	BLN00M 02301	n.v.t.	dhr. R. Dörfel

Volgens de aanvraag van bovenstaande plannen is het niet bekend of er grondwateroverlast aanwezig is. Het waterschap adviseert hier wel rekening mee te houden in verband met de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen in de bodem.

Het waterschap verzoekt u om het wateradvies aan de genoemde contactpersonen kenbaar te maken. Het waterschap heeft de provincie Drenthe op de hoogte gesteld van dit advies.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Manenschijn, Medewerker stedelijk waterbeheer en ruimtelijke ordening, telefoonnummer 0522-276819.

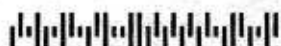
Hoogachtend,


ir. J. Supér,
Afdelingshoofd Onderzoek en
Planvorming

Bijlage 3
Overlegreacties

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Gemeente Midden Drenthe	
16 DEC. 2010	
Afdeling	Bowu
Afgedaar	



Assen, 14 december 2010
Ons kenmerk 49/RO/2010013663
Behandeld door de heer W. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Vastgesteld bestemmingsplan Esweg-Dingspelweg in Beilen

Geacht college,

Volgens kennisgeving per e-mail van 19 november 2010 ligt, als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 25 oktober 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Esweg-Dingspelweg in Beilen. De kennisgeving is als gevolg van het eerste lid, sub b, van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van het Rijk en de provincie.

In de door Provinciale Staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is proactief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Omdat er geen provinciaal belang in het plan betrokken is, hebt u het ontwerpbestemmingsplan niet in het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gebracht. Wij constateren dat er inderdaad geen provinciaal belang is.



Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J. van Eijk', written over a horizontal line.

dr. P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

hb/coll.

Afschrift aan de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen

Van: Vierssen van M. <M.vanVierssen@reestenwieden.nl>
Aan: t.engels@middendrenthe.nl
Datum: 2-12-2010 14:54
Onderwerp: Positief wateradvies bestemmingsplan Esweg-Dingspelweg in Beilen

Geachte mevrouw Engels- Neutel,

Het positieve wateradvies dat vanuit Waterschap Reest & Wieden op 21 september 2006 is gegeven blijft van kracht.

Hoogachtend,

Maarten

ir. M. van Vierssen
Afdeling Beleid Kennis en Advies
Waterschap Reest en Wieden
tel. 0522-276767

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Tinka Engels-Neutel [mailto:t.engels@middendrenthe.nl]

Verzonden: vrijdag 19 november 2010 12:35

Aan: ruimtelijkeplannen@drenthe.nl; vin@minvrom.nl; vin-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl; Watertoets

Onderwerp: bestemmingsplan Esweg-Dingspelweg in Beilen

Geachte heer/mevrouw,

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 sub b Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders van Midden Drenthe bekend dat met ingang van donderdag 25 november 2010 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Beilen-West, partiële herziening locatie Esweg-Dingspelstraat in Beilen" ter inzage ligt.

Op

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1731.EswgDingspelstrBe-PON4><<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1731.EswgDingspelstrBe-PON4>> is het ontwerpbestemmingsplan gedurende de termijn van terinzagelegging elektronisch beschikbaar.

Wij verzoeken u uw eventuele zienswijze op het plan uiterlijk 6 januari 2010 aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Indien wij voor bovengenoemde datum geen reactie van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u akkoord kunt gaan met het ontwerpbestemmingsplan.

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn dan verzoeken wij u contact op te nemen met mevrouw Tinka Engels, van de afdeling Bouwen en Wonen.

Graag ontvangen we een bevestiging van ontvangst van deze mail.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

medewerker afdeling Bouwen en Wonen,
T.M. Engels

Gemeente Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA Beilen

Tel: 0593-539222

E-mail: t.engels@middendrenthe.nl<<mailto:t.engels@middendrenthe.nl>>

Het waterschap Reest en Wieden gaat uiterst zorgvuldig om met de totstandkoming en verstrekking van deze informatie. De inhoud van dit bericht kan worden overgenomen, onder de voorwaarde dat u de bron vermeldt. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Voor onze algemene voorwaarden en diensten verwijzen wij u naar onze website www.reestenwieden.nl.