

**Bestemmingsplan Verlengde
Havenstraat te Beilen**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Woonservice Drenthe
RB 10.279
Februari 2018
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Korte beschrijving van het plan	5
1.4 Planologisch kader	9
1.5 Doel	10
1.6 Verantwoording	10
1.7 Leeswijzer	10
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	12
2.1 Ligging en historie	12
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014	18
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	20
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	21
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Bestemmingsplan Beilen	21
3.3.2 Woonplan 2012-2020	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Archeologie	23
4.3 Bodem	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Ecologie	25
4.6 Geluid	29
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Milieu effect rapport (m.e.r.)	29
4.9 Milieu(hinder)	30
4.10 Watertoets	31
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	33
5.1 Financieel	33
5.2 Maatschappelijk	33
6 HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Toelichting op de toelichting	34
6.3 Toelichting op de planregels	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het project het bouwen van een 14-tal seniorenwoningen ter vervanging van 16 ééngezinswoningen aan de Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 te Beilen, de even nummers, een project in beheer van Woonservice Drenthe.

1.2 Aanleiding

Aan de Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 (even nummers) in Beilen bevinden zich op dit moment verouderde woningen. Stichting Woonservice Drenthe heeft een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de ontwikkeling van 14 seniorenwoningen met openbaar groen. In de huidige situatie zijn er 16 woningen aanwezig. Een afname van in totaal 2 woningen.

De Verlengde Havenstraat ligt nabij de oude dorpskern van Beilen. Op de percelen Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 in Beilen verhuurt de Woonservice nu 16 verouderde woningen, het betreft voornamelijk rijtjeswoningen.

Er worden 14 woningen gebouwd. Er zal meer diversiteit aan woningen mogelijk zijn en ook kan de leefbaarheid weer toenemen. Door een deel van de Verlengde Havenstraat in te richten als hofje ontstaat er een groenere omgeving.

De initiatiefnemer wil deze gronden zagezegd herinrichten (na afbraak van de bestaande woningen) voor de bouw van 14 seniorenwoningen. Parkeren is mogelijk gemaakt door parkeerhavens in te richten aan de straatzijden. Ook is er de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren.

Het initiatief voor de (her)ontwikkeling is afkomstig van de Stichting Woonservice Drenthe. Na vooroverleg met de gemeente blijkt dat deze het standpunt inneemt om medewerking te verlenen aan voorgelegd verkavelingsvoorstel.

De volgende pagina voorziet in een luchtfoto met een weergave van het plangebied daarin, gevolgd door een weergave van de huidige woningen.



1.3 Korte beschrijving van het plan

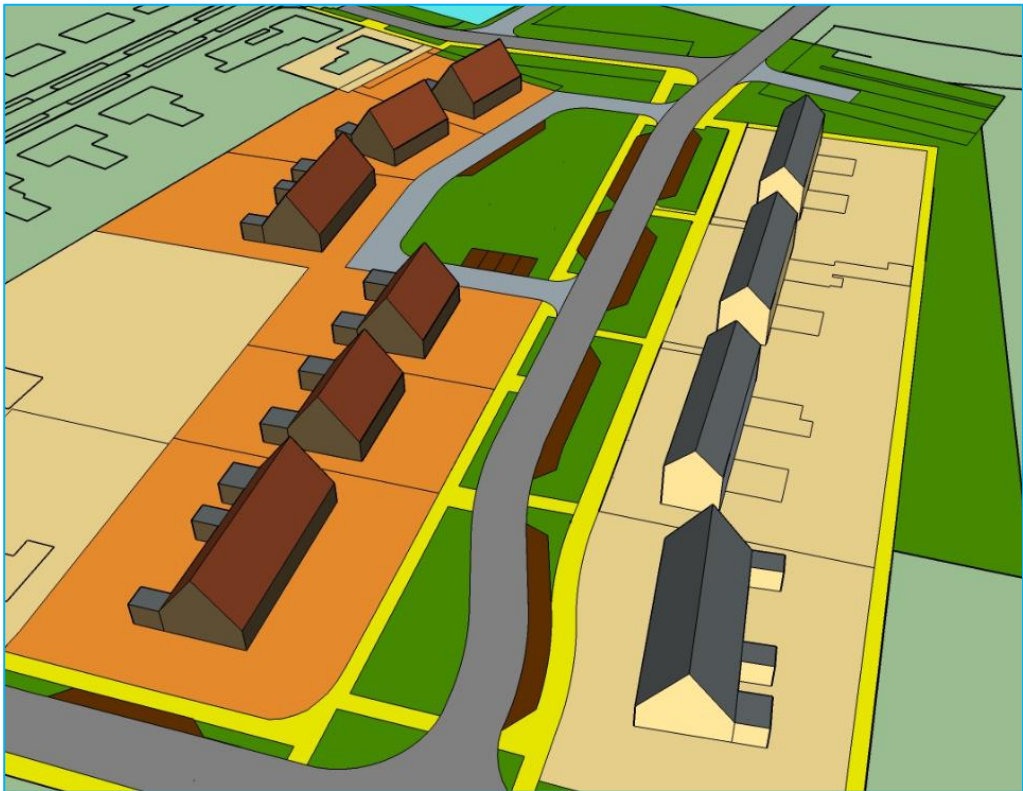
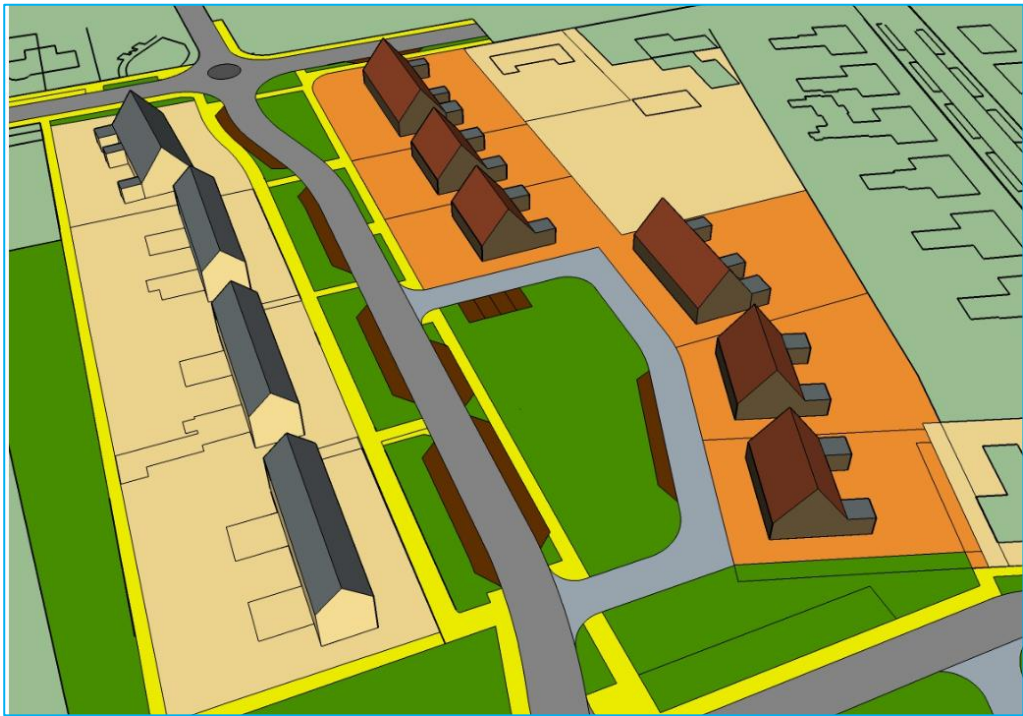
De 16 bestaande woningen worden vervangen door 14 seniorgeschikte woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. De woningen hebben een huurprijs tot maximaal de 1e aftoppingsgrens en zijn bereikbaar voor kleine huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet is gemaakt in overleg met de stedenbouwers van de gemeente Midden-Drenthe. Op de hoek Verlengde Havenstraat – Grote Drift komen aan beide zijden een blok van 3 woningen te staan met een verbijzondering op de hoekwoning. De overige 11 woningen zijn van het type twee-onder-één-kap en drie-onder-één-kap. Er is reeds 1 blok van 3 woningen al gerealiseerd deze maken geen deel uit van het plangebied.

In de bestaande situatie bevindt zich het openbaar groen achter de woningen. Dit geeft een sociaal onwenselijke situatie. Door de woningen nu naar achteren te plaatsen, wordt dit groen 'naar voren' gehaald, hetgeen een positieve ontwikkeling is.

Onderstaand enkele weergaven van het mogelijke verkavelingsvoorstel waaraan de gemeente medewerking wenst te verlenen, let wel het betreffen hier voorbeelden en schetsen.





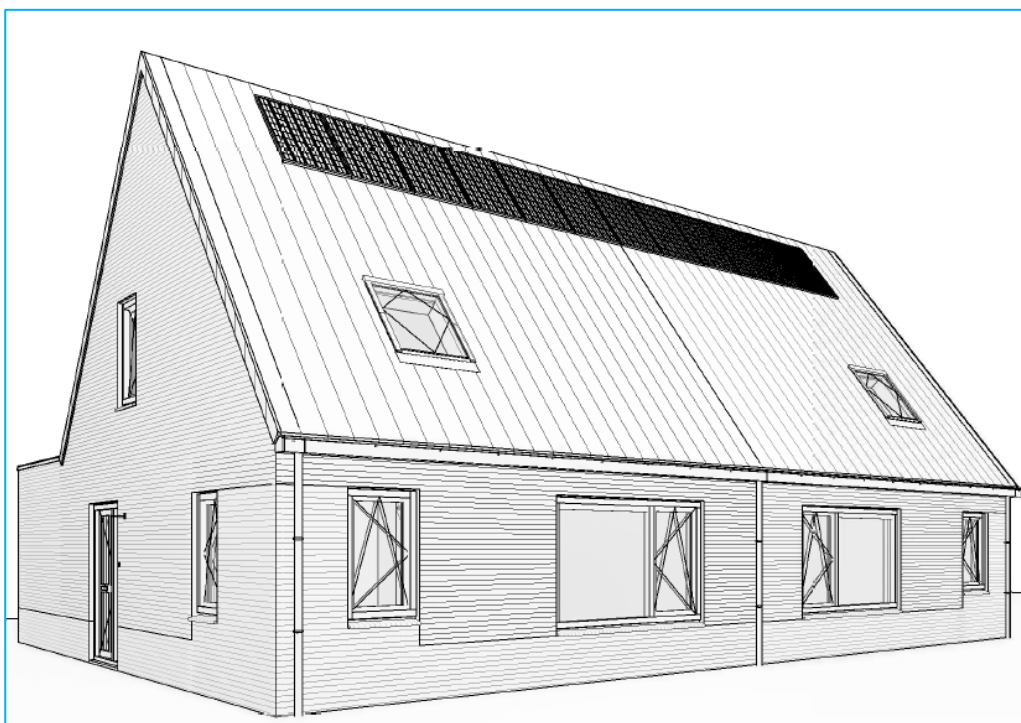
Hierna een impressie van het nieuwe straatbeeld na uitvoering van de plannen.



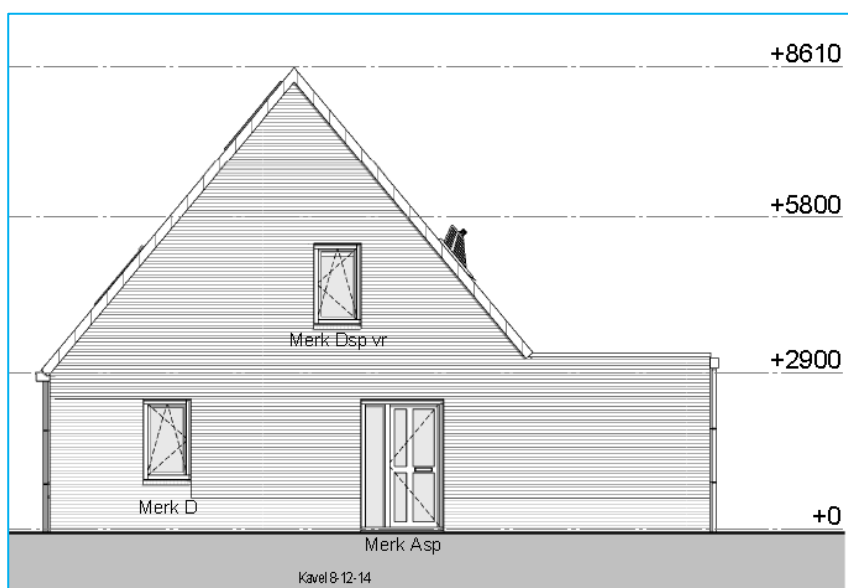
De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen bedragen respectievelijk maximaal 3,40 m en 9,0 meter.

Zoals bovenstaande inrichtingsschets laat zien worden er ook diverse parkeervlakken aangelegd in het openbaar groen. Het hofje zorgt voor een groenere omgeving en leidt tot een verbeterde belevingswaarde van de buurt.

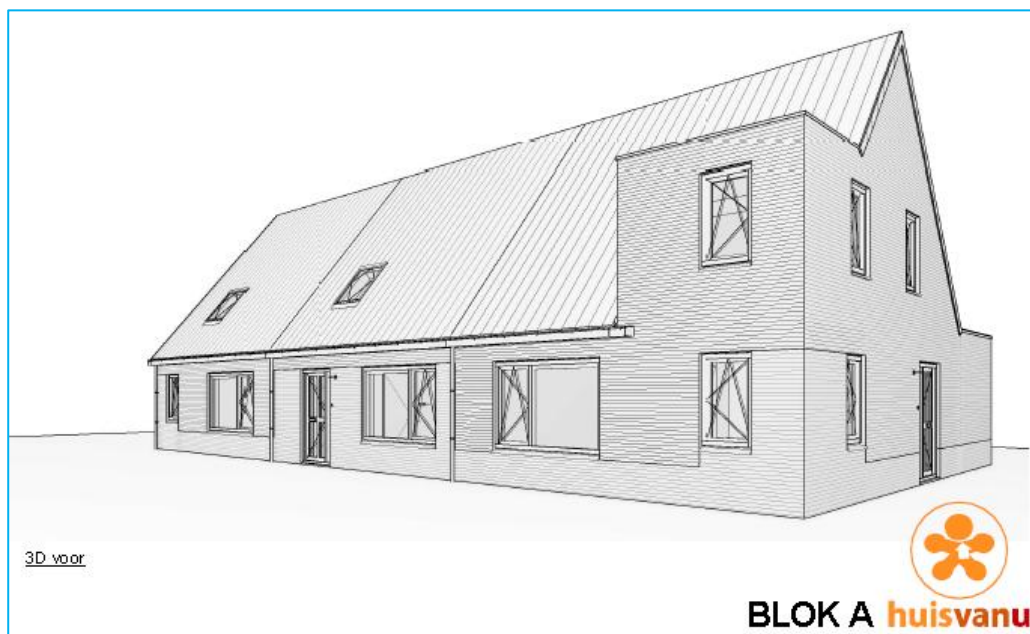
Onderstaand nog een impressie-weergave van de te bouwen woningen.



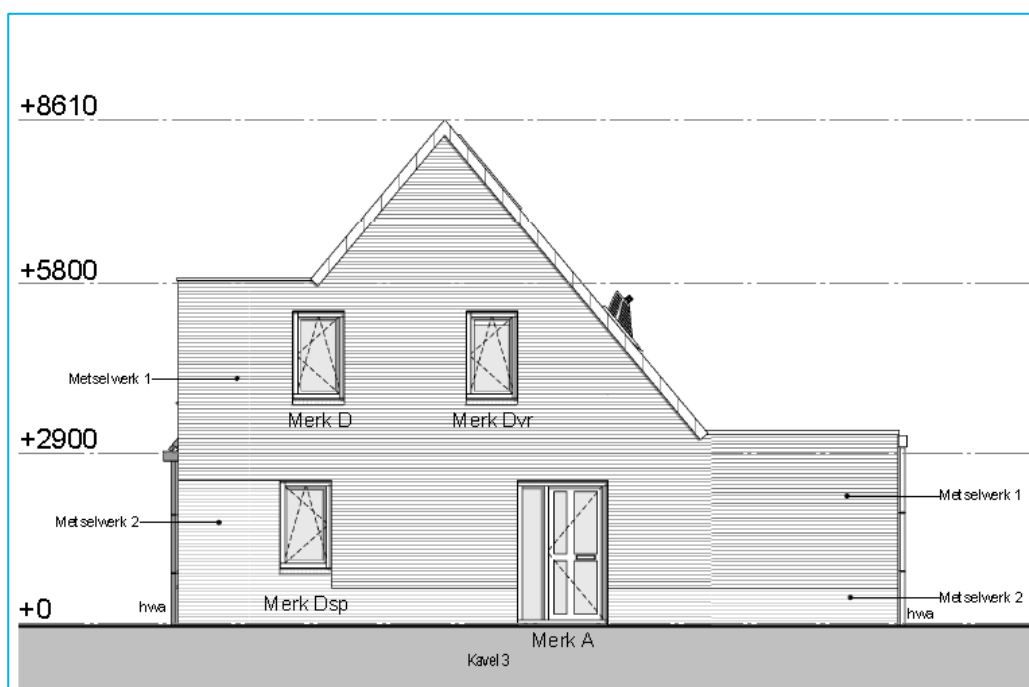
Impressie te bouwen 2 onder 1 kap woningen



Dwarsdoorsnede



Impressie te bouwen 3 onder 1 kap woningen



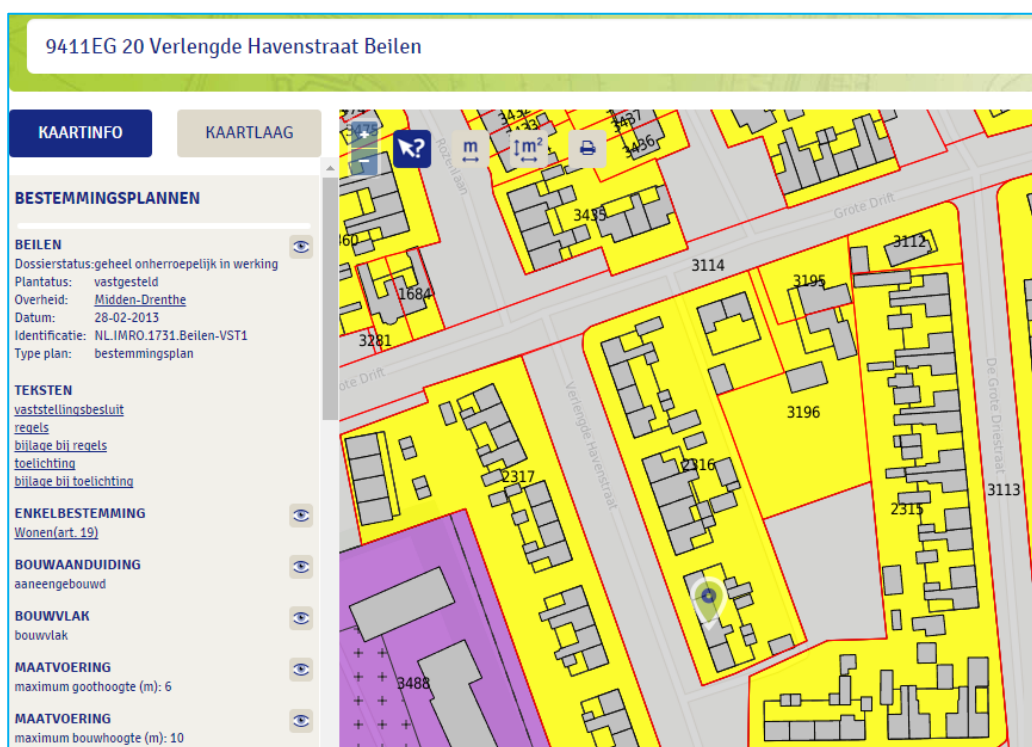
Dwarsdoorsnede te bouwen 3 onder 1 kap woningen

Bij de dwarsdoorsnede van de 3 onder 1 kap woning zal bij één woning sprake zijn van een platte afdekking op circa 5,8 meter hoogte. Hiermee is in de bouwregels rekening gehouden.

1.4

Planologisch kader

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Beilen', vastgesteld op 28 februari 2013, de bestemming 'Wonen'. Op de volgende bladzijde een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking kan een hoofdgebouw, onder bepaalde voorwaarden, buiten een bouwvlak worden opgericht. Het voorgesteld plan kan niet aan deze voorwaarden voldoen, medewerking op grond van een buitenplanse afwijking is eveneens niet afdoende. De realisatie van de gewenste woningbouw is planologisch mogelijk te maken door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan geeft hier uitvoering aan.

1.5 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Daarnaast is er een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de woningen op de gestelde locatie dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (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.

1.7 Leeswijzer

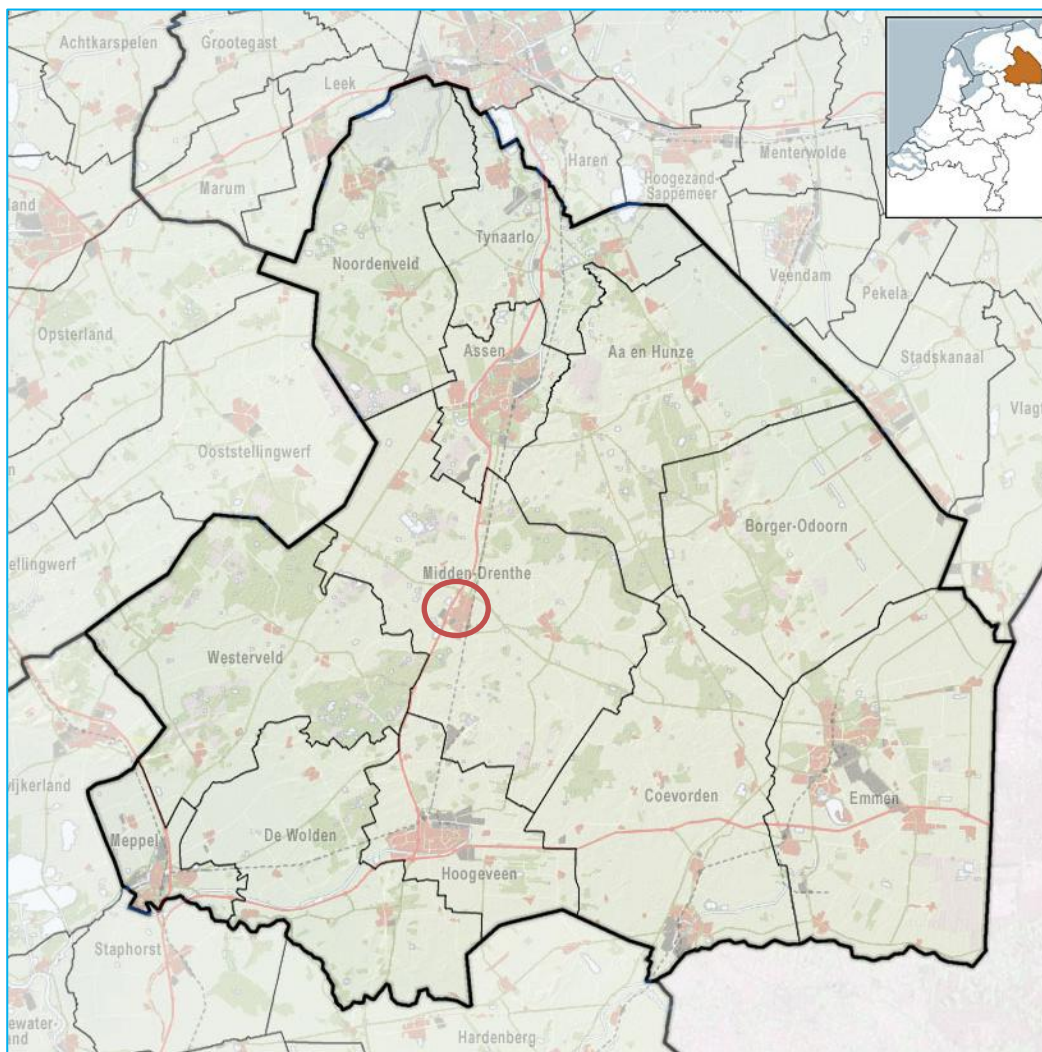
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de

verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de uitvoerbaarheid centraal, waarna hoofdstuk 6 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding en de bijlagen die behoren bij het bestemmingsplan.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 bevindt in het Drentse dorp Beilen. Beilen is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe. Hieronder is de ligging van Beilen (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Beilen in één oogopslag.

In het jaar 1139 wordt Beilen voor het eerst genoemd in een oorkonde ('Bele'). Door ontginningen in de vorige eeuw werden geregeld resten van oude nederzettingen en begraafplaatsen gevonden.

Op 8 augustus 1820 legde een brand een groot deel van Beilen in de as. Alleen de oude kerk is bewaard gebleven. Begin oktober 1922 werd het Gesticht Beileroord geopend, een psychiatrische inrichting voor de gezinsverpleging van krankzinnigen en zwakzinnigen uit de provincies Drenthe, Friesland en Groningen.

In 1924 werd dr. Murk Westerterp als eerste directeur benoemd. In 1927 waren er 177 verpleegden van wie er 139 bij gezinnen in en rond Beilen waren ondergebracht. Beileroord werd na de Tweede Wereldoorlog sterk uitgebreid en is later gefuseerd met andere zorginstellingen. Het is nu als GGZ Drenthe een van de grootste werkgevers in Beilen.

Tot 1998 was Beilen een zelfstandige gemeente. Na gemeentelijke herindeling ging Beilen op in de gemeente Middenveld. De naam van deze gemeente is in 2000 gewijzigd in Midden-Drenthe.



Kaart van het dorp Beilen rond 1927.



NL.IMRO.1731.VerlHavenstraatBE-VST1
Toelichting

De buurt rondom de Verlengde Havenstraat en omliggende bebouwing kenmerkt zich voornamelijk door projectmatige woningbouw met redelijk veel groen. Achter de woningen gelegen aan de Verlengde Havenstraat 1 t/m 7 en 9 t/m 15 ligt een gebied dat is aangeduid als gemeentewerkplaats. Het gebied is gelegen aan de buitenste rand van het dorp aan de westelijke zijde. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Onderstaand een weergave van het bestaande straatbeeld met de te slopen woningen aan de rechterzijde van de foto.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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.

Een toets vindt plaats aan de hand van het vigerende planologisch kader en het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

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).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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).

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 rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor het plangebied en zijn directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie in Beilen

Er wordt voorzien in de afname van in totaliteit 2 wooneenheden ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Er van uitgaande dat het toevoegen van 11 woningen aan de bestaande woningvoorraad op basis van jurisprudentie nog wordt aangemerkt als een bouwplan/stedelijke ontwikkeling die niet ladderplichtig is, dan geldt dat zeker voor de afname van het aantal woningen.

Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 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 ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

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.

Hierna 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 structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. 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.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding 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.

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.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Het beoogde woningbouwplan behelst een herstructureringsopgave waarbij het aantal woningen afneemt. Er is geen strijd met provinciaal beleid.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Dit levert voor het plangebied het beeld op dat er geen sprake is van kernkwaliteiten met een provinciaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Beilen

Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Wonen'. Er is voor dit bouwplan gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan zodat de planologische situatie straks past bij de werkelijke situatie.

3.3.2 Woonplan 2012-2020

In het Woonplan 2012-2020 is vastgelegd welke standpunt de gemeenteraad inneemt ten aanzien van het toekomstige woonbeleid. Dit rapport voorziet in een visie die op hoofdlijnen een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat.

In het woonprogramma zijn per kern (potentiële) locaties voor woningbouw opgenomen. Welke woningen precies moeten worden gebouwd hangt af van concrete kansen, van de locatie en van de omgevingskenmerken. Mogelijk komen er de komende periode nog nieuwe of andere kansrijke locaties in beeld. Er moet ruimte blijven om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en marktvraag. Wanneer de aantallen binnen de woonprogramma's per kern hiervoor geen ruimte bieden, zijn er binnen het eerdergenoemde gemeentebrede nieuwbouwprogramma 40 woningen beschikbaar om dergelijke gewenste ontwikkelingen toch mogelijk te kunnen maken.

In het algemeen moet nieuwbouw in omvang en qua uitstraling passen bij het eigene van de dorpen. Zo heeft Beilen als substreekcentrum een wat 'stedelijker' karakter dan de overige kernen. Tevens heeft Beilen een regionale functie op het gebied van wonen, wat betekent dat er in deze kern ook voor de regionale behoefte mag worden gebouwd. Als gevolg hiervan zal het grootste deel van de gemeentelijke nieuwbouwopgave in Beilen worden gebouwd.

Uit het Woonplan blijkt tevens dat de locatie in een eerder stadium is aangemerkt als geschikte (her)ontwikkelingslocatie. Op pagina 45 van het Woonplan is concreet verwezen naar de locatie Verlengde Havenstraat als geschikte (her)ontwikkelingslocatie. Hierna volgt de tabel van bladzijde 45 van de Woonvisie.

Beilen						
Bevolking			Woningvoorraad			
Bevolking 2000	10.213		Woningvoorraad 2000		4.118	
Bevolking 2012	11.267		Woningvoorraad 2012		4.881	
	+1054				+763	
Bevolkingsgroei 2000-2012	9%		Toename woningvoorraad 2000-2012		16%	
Inwoners < 25 jr.	27%		Percentage huurwoningen 2012		34%	
Inwoners > 75 jr.	11%		Percentage koopwoningen 2012		66%	

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
335-480	Nagtegaal fase 3	120	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	0-45
	Nagtegaal fase 3 uitbreiding	60	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Voornemen	
	Karspelstraat / Weversstraat fase 2	35	appartementen	Divers /senioren	Voornemen	
	Hoek Esweg / Dingspelstraat	61	appartementen	Senioren	Planologisch geregeld	
	Tilkamp	10	2/ 1 kap	Divers	Voornemen	
	Ettensstraat, fase 2	pm	appartementen	Divers /senioren	Voornemen	
	Beilen-West Verl. Havenstraat	pm	pm	Divers	Voornemen	
	Woonservicezone	pm	Appartementen/ grondgebonden	Senioren / divers	Voornemen	
	Beilen-Oost	Ca. 500 ² waarvan 150 tot 2020	pm	Divers	Voornemen	

De gemeente Midden-Drenthe wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de EPC-eisen van het Bouwbesluit. Hierdoor zijn de seniorenwoningen duurzamer en energiezuiniger dan de huidige woningen.

Het aantal (huur)woningen neemt af waardoor dit aansluit bij de visie van het beperkt groeien. Dit maakt het mogelijk op andere locaties woningen te ontwikkelen waardoor de woningvoorraad constant blijft of licht groeit. De belangrijkste woonvoorzieningen zoals de keuken, de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer bevinden zich op de begane grond. Hierdoor zijn de (senioren)woningen uitermate geschikt voor de doelgroep.

Het verzoek is in overeenstemming met de Woonvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden Drenthe blijkt dat het plangebied zich bevindt in de 'verstoorde gebieden'. De archeologische kaart van de gemeente is in het vigerende bestemmingsplan vertaald in enkele dubbelbestemmingen. Het plangebied aan de Verlengde Havenstraat kent geen archeologische dubbelbestemming. Hierdoor is nader onderzoek naar archeologie niet nodig.

4.3 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie sprake is van de bouw van 14 woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) kan het zo zijn dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek nodig is. De gemeente Midden-Drenthe heeft echter een Nota Bodembeheer vastgesteld. Achterliggende doelstelling is de wens om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die een bodemkwaliteitskaart biedt:

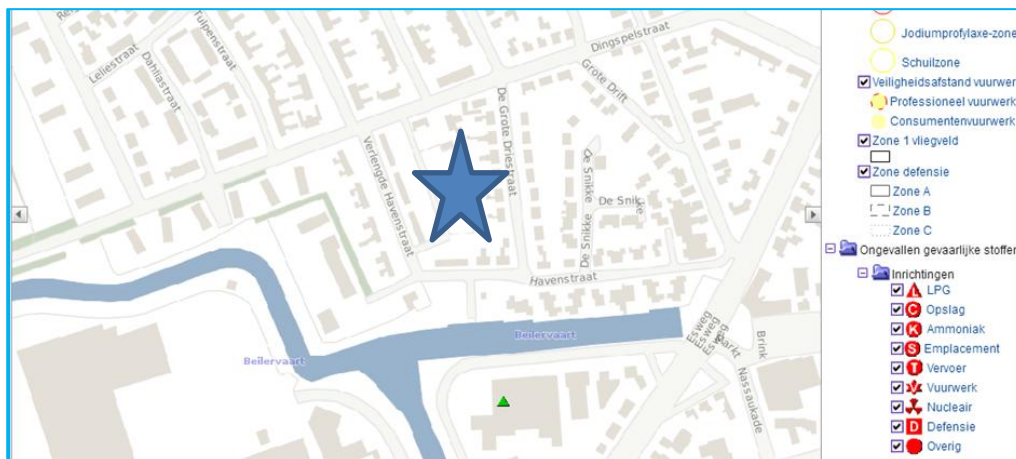
- bij het toepassen van grond en baggerspecie op en in de bodem;
- als bewijsmiddel voor de kwaliteit van vrijkomende grond en de ontvangende bodem;
- bij het wegnemen van mogelijke knelpunten bij grond- en/of baggerstromen;
- om mogelijk een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningsaanvragen vast te stellen.

Met name deze laatstgenoemde doelstelling kan van belang zijn bij voorliggend bestemmingsplan, immers ter plaatste waren altijd al woningen aanwezig, zodat er wellicht nu geen nieuw verkennend bodemonderzoek hoeft plaats te vinden.

Op basis van de Nota Bodembeheer van de gemeente Midden-Drenthe is het plangebied niet als een verdachte locatie aangemerkt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of de ontheffing voor het onderzoek verleend kan worden.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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 risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als risico veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de woningbouwplannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op (het plangebied wordt weergegeven blij de blauwe ster).



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen, hoogspanningsmasten en wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5

Ecologie

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf valt niet binnen een dergelijk natuurgebied. Nader onderzoek naar de gebiedsbescherming is niet nodig.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. In voorliggende casus is sprake van de sloop van in totaal 16 woningen. Er kan zodoende op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd. Er is een QuickScan Flora en Fauna benodigd.

Door EcoMilieu uit Vriezenveen is vervolgens een quickscan uitgevoerd. Het gehelen onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Conclusies Flora- en faunawet

Uit de effectentoetsing Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Vleermuizen;
- Jaarrond beschermde huismus en gierzwaluw;
- Broedvogels.

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Vleermuizen

Vaste rust- of verblijfplaatsen en vliegroutes

Momenteel is niet duidelijk of in de te slopen woningen functies van vleermuizen voorkomen. Om een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen is het daarom noodzakelijk aanvullend onderzoek naar gebruiksfuncties van aanwezige vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullend onderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit BIJ12 (BIJ12, 2013).

Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt, dat twee veldbezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) t.b.v. zomer- en kraamverblijfplaatsen onderzoek en twee veldbezoeken in de periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) t.b.v. paarverblijfplaatsen onderzoek aan het onderzoeksgebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken dienen te worden uitgevoerd door een ter zake kundige met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion.

Jaarrond beschermde gierzwaluw en huismus

De nesten van de gierzwaluw en huismus zijn jaarrond beschermd (DR, 2009b). Momenteel is niet duidelijk of de te slopen woningen nesten bevatten van de gierzwaluw of huismus. Het is daarom nodig het eventuele voorkomen van nesten van deze soorten in kaart te brengen. Voor de gierzwaluw betekent dit dat er twee gerichte veldbezoeken plaats dienen te vinden in de beste periode 1 juni t/m 15 juli (soortenstandaard gierzwaluw, DR, 2015). Het gierzwaluwonderzoek kan deels worden gecombineerd met het vleermuisverblijfplaatsenonderzoek. Voor de huismus dienen er twee gerichte veldbezoeken plaats te vinden in de periode 1 april t/m 15 mei of 4 veldbezoeken in de periode van 10 maart t/m 20 juni. (soortenstandaard huismus, DR 2015). Indien er nesten voorkomen van gierzwaluw en huismus, dan dient de functionaliteit van het plangebied als nestlocatie te worden gewaarborgd (DR, 2009c). Dit houdt in dat mitigerende / compenserende nestkasten of dakpannen geplaatst moeten worden en dat de sloop buiten het broedseizoen dient plaats te vinden.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat veel vogels meerdere legfels per jaar kunnen hebben.

Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken. Tevens kan in het broedseizoen worden gesloopt als het plangebied kort voor de daadwerkelijke sloop is geïnspecteerd door een ecoloog en er geen broedvogels zijn aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten. Dit houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten, nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zulk in redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Lichtbeschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene soorten en laag beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Aanvullend onderzoek

Uit het oriënterend onderzoek (Gerritsen R., 2016, rapport EM16501), kwam naar voren dat aanvullend onderzoek nodig is naar beschermde natuurwaarden onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of (functies van) beschermde gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen of overige beschermde soorten Wnb provincie Drenthe aanwezig zijn in of rond de te slopen opstallen. Onderstaand volgen de resultaten.

Gierzwaluw

In het plangebied zijn tijdens de gierzwaluw veldbezoeken hoog boven het plangebied overvliegende gierzwaluwen aangetroffen. De gierzwaluwen vlogen telkens in noordelijke richting om de jongen te voeren. In het plangebied zijn geen nestfuncties van de gierzwaluw aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Huismus

In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken ten aanzien van de huismus en overige soorten, geen huismussen aangetroffen. In het plangebied zijn geen nest- en leefgebiedfuncties van de huismus aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Vleermuizen

Ten tijde van de vleermuis veldbezoeken zijn geen uit- of invliegende, dan wel baltende of zwermende vleermuizen waargenomen. In of rond het plangebied zijn geen vliegroutes aangetroffen van vleermuizen. Er zijn tijdens de veldbezoeken in het plangebied alleen foeragerende exemplaren waargenomen van gewone dwergvleermuis (totaal 13x), laatvlieger (3x) en rosse vleermuis (1x hoog overvliegend). In het plangebied zijn geen vleermuis zomerverblijfplaats-, kraamverblijfplaats, paarverblijfplaatsfuncties of vliegroutes aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Overige beschermde soorten Wet natuurbescherming

De oriëntatie ecologisch onderzoek van 18 augustus 2016 (Gerritsen, R., 2016, rapport EM16501) is uitgevoerd in het kader van de toenmalige Flora- en Faunawet. Door de intrede van de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, zijn nu meerdere soorten beschermd die voorheen niet beschermd waren. Tijdens alle veldbezoeken is in en rond het plangebied intensief gezocht naar aanwijzingen/sporen die kunnen duiden op de aanwezigheid van, of functies van beschermde plant- en diersoorten onder de Wet natuurbescherming provincie Drenthe.

In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken, geen aanwijzingen of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van overige beschermde soorten Wet natuurbescherming provincie Drenthe. Overige beschermde soorten Wet natuurbescherming provincie Drenthe worden dan ook niet verwacht.

Conclusies aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming

In het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van de gierzwaluw, huismus, en vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Overige beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming provincie Drenthe zijn tevens niet aangetroffen in of rond het plangebied. In en rond het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de foerageerroutes in het plangebied en hoeveelheid alternatieve foerageergebieden in de directe omgeving van het plangebied, worden door de geplande ingrepen geen nadelige effecten verwacht op aanwezige foerageerroutes van vleermuizen.

De geplande ingrepen houden voor deze en alle andere in provincie Drenthe onder de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten, geen overtreding in van de verbodsbepalingen Wet natuurbescherming.

4.6 Geluid

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. Ter plaatse mag maximaal 30 km/uur worden gereden. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet nodig. Daarbij worden in de nieuwe situatie de woningen ook nog eens verder van de weg gebouwd hetgeen een verbetering oplevert.

4.7 Luchtkwaliteit

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).

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

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 13 woningen en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieu effect rapport (m.e.r.)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- a. De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen M.E.R.onderzoek nodig.

4.9

Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals seniorenwoningen, ter plaatse van de seniorenwoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden:

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Direct rondom het plangebied bevinden zich woningen. Op circa 160 meter afstand richting het westen/zuidwesten bevindt zich een bedrijventerrein, waar zich ook een distributiecentrum bevindt. Ten zuiden van het gebied (afstand circa 130 meter) bevinden zich maatschappelijke voorzieningen. In zekere zin is het gebied in te schalen als een 'gemengd gebied', waarbij de normafstanden gelden zoals genoemd in bovenstaande tabel onder 'gemengd gebied'.

Hinder vanuit de woningen naar buiten

Vanuit woningen naar andere woningen gelden op basis van de VNG-reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' geen normafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, zodat er geen sprake zal zijn van hinder vanuit de nieuwe woningen richting woningen van derden.

Hinder van buiten het plangebied naar de woningen toe.

Het meest nabijgelegen hinderlijk object is het distributiecentrum. Deze produceert relatief veel geluid. Doordat de woningen verder van dit distributiecentrum af komen te liggen en ook het aantal woningen afneemt, verbetert de situatie ten opzichte van het bedrijf.

4.10

Watertoets

Ten behoeve van het plan is op 8 juli 2016 de watertoets uitgevoerd. Er is sprake van de ligging in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden en er is sprake van de zogeheten 'standaard waterparagraaf', hetgeen inhoudt dat, onder opname van de standaard waterparagraaf gewoon doorgedaan kan worden met de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Onderstaand een weergave van de standaard waterparagraaf. Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Herstructurering Verlengde Havenstraat 10 - 40 Beilen.

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 1500m².

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

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

5.1 Financieel

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

5.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd. Hieruit zal het maatschappelijk draagvlak blijken.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

6 Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen en bestemd voor groenvoorzieningen en inritten. Hieraan ondergeschikt zijn ook infrastructurale voorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarvoor regels zijn opgenomen.

Artikel 4 – Verkeer - verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor infrastructurale voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurale voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 5 – Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurale voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een nieuwe aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 - Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 8 - Overige regels

In deze regel is aangegeven dat indien er sprake is van verwijzing naar wettelijke regels dat de wettelijke regels van toepassing zijn die gelden op het moment waarop toepassing van de regel aan de orde is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 - Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 - Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bouw woningen Verlengde Havenstraat Beilen
Projectnummer : RB 10.279
IMRO : NL.IMRO.1731.VerlHavenstraatBE-VST1
Versie : 01
Datum : Februari 2018

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl