

Bestemmingsplan Lhee, Eemster  
Geeuwenbrug partiële herziening Eemster  
86





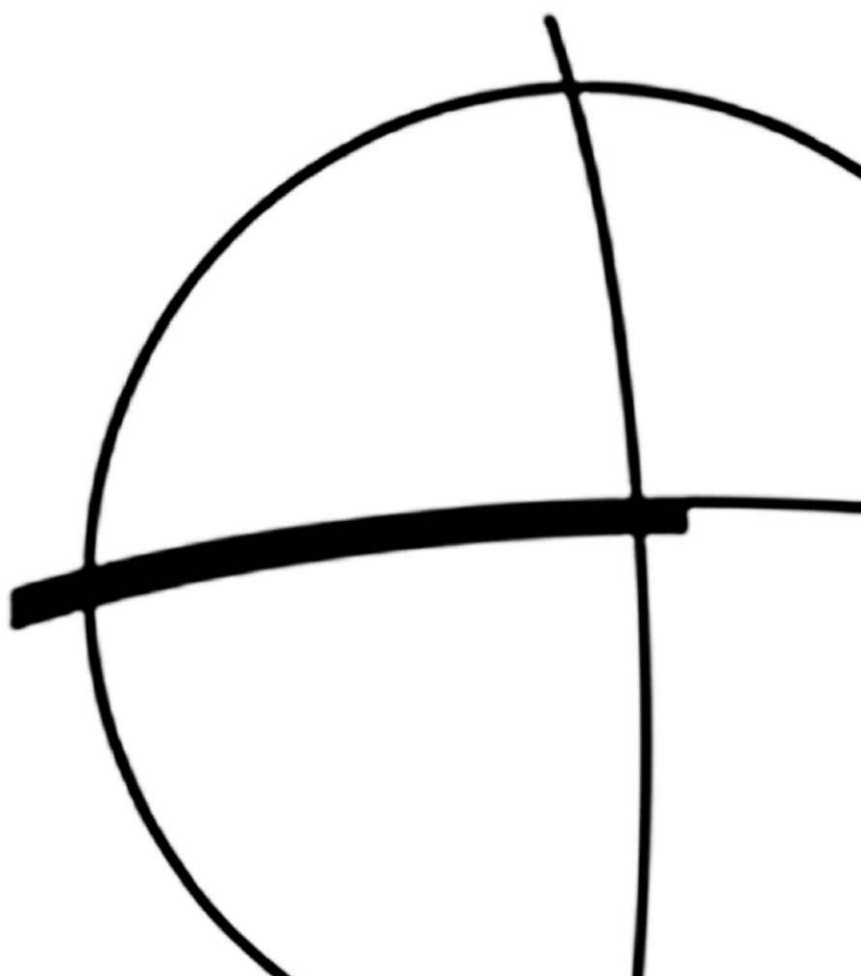
Bestemmingsplan Lhee, Eemster  
Geeuwenbrug partiële herziening Eemster  
86

Inhoud:

Toelichting  
Regels  
Plankaart

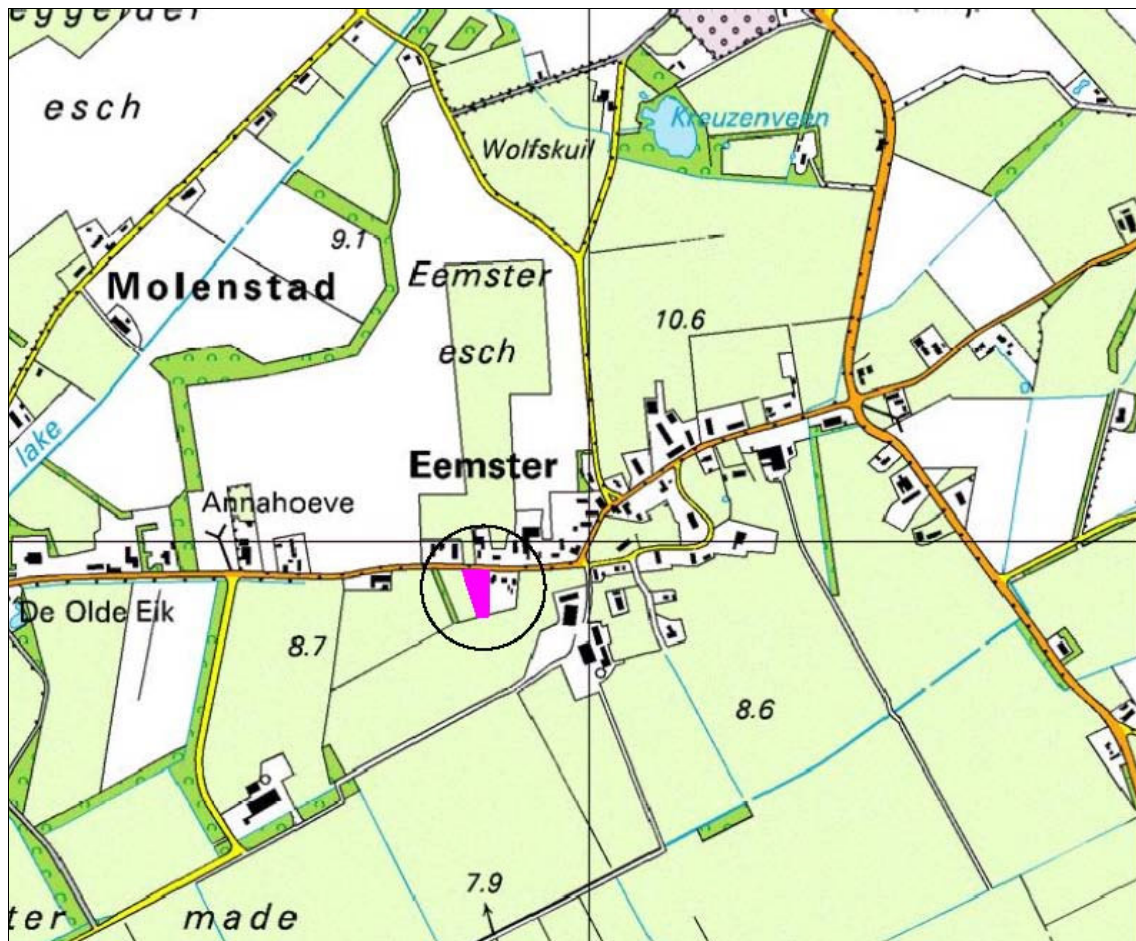
NL.IMRO.1701.0000BP000000000504-  
0001

19 november 2008  
Projectnummer 268.00.07.32.00

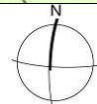




# Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst





# Toelichting

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Het plan	11
	2.1 Het bouwplan	11
	2.2 Bestaande situatie	11
	2.3 Geldende planologische situatie	11
	2.4 Beleid gemeente en provincie	12
	2.5 Planbeschrijving	13
3	Toetsing	15
	3.1 Flora- en faunawet	15
	3.2 Watertoets	15
	3.3 Wet geluidhinder	17
	3.4 Bodem	17
	3.5 Luchtkwaliteit	18
	3.6 Externe veiligheid	18
	3.7 Archeologie	18
4	Economische uitvoerbaarheid	19
5	Inspraak en overleg	21
	5.1 Inspraak	21
	5.2 Overleg	21

Bijlagen





# Inleiding

# 1

Er is een verzoek ingediend om twee woningen te mogen bouwen op het perceel Eemster 86 en een gedeelte van het perceel Eemster 87.

Deze percelen maken deel uit van het bestemmingsplan Lhee, Eemster, Geeuwenbrug.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van deze twee woningen. Om het realiseren van de woningen mogelijk te maken is deze partiële herziening van het bestemmingsplan Lhee, Eemster, Geeuwenbrug in procedure gebracht.



# H e t p l a n

# 2

## **Het bouwplan** <sup>2.1</sup>

Het bouwplan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze woningen komen overeen met de schaal en vorm van het bebouwingsbeeld van de omgeving.

Naar aanleiding van overleg in het verleden is om een goede ruimtelijke inpassing te bereiken in overweging gegeven om een strook grond met een breedte van 5 m aan de westzijde van perceel Eemster 86 bij het perceel te voegen. Deze strook grond, die deel uitmaakt van perceel Eemster 87, is inmiddels door de initiatiefnemers aangekocht.

Het gehele perceel zal worden verdeeld in twee bouwkavels. Op iedere kavel zal een woning met bijgebouw komen.

## **Bestaande situatie** <sup>2.2</sup>

Eemster ligt noordelijk van Dwingeloo en maakt deel uit van het esdorpenlandschap van het Drents Plateau. Eemster is van oorsprong een esdorp, maar het huidige ruimtelijke beeld vertoont meer het karakter van een wegdorp. Wonen en agrarische bedrijvigheid vormen de voornaamste functies in Eemster.

Op het perceel Eemster 86 staat een bouwwerk dat dienst heeft gedaan als showroom van Garage Kamphof. Dit bedrijf is gestopt met de bedrijfsvoering en de showroom heeft daarmee zijn functie verloren.

De totale oppervlakte van het perceel Eemster 86 bedraagt circa 2.300 m<sup>2</sup>. De huidige bebouwing op het perceel heeft een oppervlakte van circa 540 m<sup>2</sup>. Voor en naast de bebouwing ligt erfverharding. De oppervlakte daarvan bedraagt circa 790 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het perceel heeft een ruige grasbegroeiing.

## **Geldende planologische situatie** <sup>2.3</sup>

Het perceel Eemster 86 ligt in het bestemmingsplan Lhee, Eemster, Geeuwenbrug. Het heeft de bestemming Dorpsgebied en Showroom. De showroom mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het er tegenoverliggend bedrijf.

De 5 m brede strook van perceel Eemster 87 die is aangekocht, heeft de bestemming Agrarische cultuurgrond.

In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel Eemster 86 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van de huidige bebouwing te wijzigen ten behoeve van een woonfunctie. Aangezien de bebouwing van de showroom wordt afgebroken, is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk.

Ook is in de voorschriften van het geldende bestemmingsplan opgenomen dat de bestemming Agrarische cultuurgrond kan worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van een woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op de smalle aangekochte strook grond van perceel Eemster 87.

Uit het voorgaande blijkt dat het toepassen van deze wijzigingsbepalingen niet mogelijk of uitvoerbaar is. Om deze reden wordt nu medewerking verleend aan een partiële herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de twee woningen.

## **Beleid gemeente en provincie<sup>2.4</sup>**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan Lhee, Eemster, Geeuwenbrug.

De uitgangspunten van het bestemmingsplan voorzien voor Eemster enige uitbreiding van de woonfunctie voor eigen inwoners en economisch of sociaal gebonden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierbij zelfs specifiek ingegaan op de mogelijkheid van het realiseren van één woning gedeeltelijk op het perceel Eemster 86 en gedeeltelijk op het perceel Eemster 87. Het realiseren van twee woningen stuit niet op ruimtelijke bezwaren gezien de goede inpasbaarheid in het huidige bebouwingsbeeld. Verder is het afbreken van de showroom een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

Het beleid van de provincie is ontleend aan het Provinciaal Omgevingsplan (POP II), vastgesteld op 7-07-2004. De kern Eemster is in het POP aangemerkt als kleine kern. Rond de kern is een contourlijn aangegeven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van kernbebouwing mogelijk is. De schaal van de functiekaart van het POP maakt het niet mogelijk om nauwkeurig vast te stellen of het plangebied binnen de contourlijn ligt. In ieder geval is het volgende citaat uit het POP in dit geval van toepassing.

"Om een goede overgangssituatie van kern naar omliggend gebied mogelijk te maken, is verder een stedenbouwkundige afronding van de kern toegestaan."

Door het bouwen van de twee woningen en het afbreken van de stedenbouwkundig niet passende showroom, ontstaat een goede stedenbouwkundige afronding van Eemster.

## **Planbeschrijving** <sup>2.5</sup>

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Gelijktijdig werd het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht.

De plankaart en regels voldoen aan de verplichtingen voortvloeiende uit de Wro en Bro. De term vrijstelling is nu gewijzigd in de term ontheffing; de term voorschriften is gewijzigd in regels. De strafbepalingen en gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (artikel 7.10) is geregeld. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van de nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelregeling.

Op de plankaart zijn bouwgrenzen aangegeven waarbinnen twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 m.

Wat betreft de bouwgrens aan de straatzijde is aangesloten bij de aansluitende woningen in het straatbeeld.

Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwgrenzen en/of op de gronden aangegeven met 'te bebouwen erven'. De oppervlakte aan bijgebouwen per woning is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.



# Toetsing

# 3

## **Flora- en faunawet** <sup>3.1</sup>

In verband met de bescherming van flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd.

In februari 2008 is een ecologische verkenning uitgevoerd. Ten aanzien van het voorkomen van beschermde flora, vogels, amfibieën, zoogdieren en overige fauna in het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek waarnemingen gedaan of is een inschatting gemaakt. Voor de inventarisatie van vleermuizen zijn in de periode augustus-oktober 2008 drie avondbezoeken aan de locatie gebracht.

Het onderzoeksrapport is als afzonderlijke bijlage bij het plan gevoegd.

In het navolgende zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Er dient ontheffing te worden aangevraagd voor het verstoren van vleermuizen en het vernietigen van hun verblijfplaatsen. Een ontheffing wordt doorgaans verleend op basis van een projectplan waarin wordt beschreven welke compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen.

In de periode half maart - half juli dienen geen werkzaamheden plaats te vinden waarbij broedvogels die zich hebben gevestigd, worden verstoord. Dit houdt in dat in deze periode niet met de sloop van de aanwezige bebouwing kan worden begonnen. Indien wordt voorkomen dat broedvogels zich kunnen vestigen door voor half maart het dak en alle houten betimmeringen te verwijderen, kan in het broedseizoen (aaneengesloten) worden doorgewerkt.

## **Watertoets** <sup>3.2</sup>

Het plan is ter beoordeling toegezonden naar het Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft het volgende advies uitgebracht.

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 het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. 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 belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en water overlast (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 21<sup>e</sup> 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 21<sup>e</sup> 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 kapitaalintensieve functies. In het bestuurlijke platform Vecht-Zwarte Water is een stroomgebiedvisie 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 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 vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen. Het beleid van 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 grondwaterregiem (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

#### W a t e r s y s t e e m

Het plan ligt in stedelijk gebied en beslaat een oppervlakte van ongeveer 700 m<sup>2</sup>. Het plan bevindt zich in het stroomgebied van Dwingelder Stroom.

### 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. Een andere mogelijkheid is afvoer van regenwater via een bodempassage. Hier wordt in dit plan niet van afgeweken.

### 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 oppervlakte 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 de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Waterschap Reest en Wieden geeft het volgende 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."

## **Wet geluidhinder** <sup>3.3</sup>

Het perceel ligt in een 30 km-zone. In een dergelijke zone is het niet vereist een akoestisch onderzoek uit te voeren.

## **Bodem** <sup>3.4</sup>

Er is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als een afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het rapport vermeldt de volgende conclusie:

"Resumerend kan worden gesteld dat de aangetoonde lichte verontreinigingen geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin en dat de noodzaak voor vervolgonderzoeken niet aanwezig is. Algemeen wordt opgemerkt dat het multifunctionele karakter van de grond plaatselijk is aangetast.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt behoeven derhalve geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld."

## **Luchtkwaliteit** <sup>3.5</sup>

Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt dat er sinds november 2007 voor ontwikkelingen als het onderhavige plan voor twee woningen geen onderzoek naar de luchtkwaliteit meer hoeft te worden uitgevoerd. Dit omdat het verkeer dat door de woningen wordt gegenereerd niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De omvang van de ontwikkeling is hiervoor veel te beperkt.

## **Externe veiligheid** <sup>3.6</sup>

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en ook spelen geen andere aspecten met betrekking tot externe veiligheid een rol. Op het gebied van externe veiligheid is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

## **Archeologie** <sup>3.7</sup>

In maart 2008 heeft De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht. De conclusies en advies van dit onderzoek luiden:

"Het onderzoeksgebied bevindt zich op de zuidrand van de Eemster es. Bij de boringen is een bodem aangetroffen die verstoord is tot een diepte van circa 0,7 m op de westelijke grasstrook en tot een diepte van circa 1 m op de rest van het terrein. Er zijn geen fossiele cultuurlagen of podzol(restanten) gevonden. Gezien de slechte kwaliteit van de bodem is de kans op intacte archeologische grondsporen klein. Bovendien zijn voor dergelijke sporen geen aanwijzingen aangezien geen archeologische indicatoren gevonden zijn. Binnen een kilometer afstand van het gebied zijn ook geen vondsten bekend. Eventuele middeleeuwse sporen zullen ook niet gaaf zijn, omdat de verstoringen (sub)recent zijn.

Op basis van deze resultaten achten wij nader onderzoek niet noodzakelijk. Bescherming of beperkingen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Drents Plateau, Stationsstraat 11, 9401 KV Assen."

# 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

# 4

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht het kostenverhaal te verzekeren. De kosten voor de gemeente die aan het plan zijn verbonden, zullen moeten worden verhaald op de aanvrager. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 49a Wet op de Ruimtelijke Ordening gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen op de aanvrager. Op grond van het overgangsrecht is een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 49a Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijkgesteld met een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 6.4a van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Verzoeken om planschade kunnen op deze wijze ook na 1 juli 2008 verhaald worden op de aanvrager op grond van de reeds gesloten overeenkomst.

De gemeente en de aanvrager zijn overeengekomen dat de kosten van het stedenbouwkundig bureau en eventuele onderzoeken voor rekening van de aanvrager komen. De kosten voor het bestemmingsplan zijn verwerkt in de leges. Er spelen geen overige te verhalen kosten voor de gemeente Westerveld.

De kosten die aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn verbonden, komen hiermee geheel voor rekening van de initiatiefnemers.



# I n s p r a a k e n o v e r l e g

# 5

## **Inspraak** <sup>5.1</sup>

Gezien de kleinschalige ontwikkeling is er geen gelegenheid geboden om inspraakreacties kenbaar te maken. Wel is op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening een kennisgeving gedaan via het huis-aan-huisblad Da's Mooi en de gemeentelijke website. Gedurende de bestemmingsplanprocedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

## **Overleg** <sup>5.2</sup>

In het kader van het gebruikelijke overleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het ontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties gestuurd:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe;
2. VROM-inspectie Regio Noord;
3. Waterschap Reest en Wieden;
4. Milieufederatie Drenthe.

De Milieufederatie heeft aangegeven niet te zullen reageren op het plan. Daarnaast heeft VROM-inspectie Regio Noord geen op- of aanmerkingen op het plan gemaakt. Op het ingediende commentaar van de overige twee instanties wordt in het navolgende ingegaan.

### Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe

#### Opmerking

Gezien het provinciale belang ten aanzien van kernontwikkeling heeft de provincie gereageerd op het plan. De provincie heeft geconstateerd dat er in het plan beperkt ingegaan is op het provinciale beleid en geeft de oeverweging dit alsnog te doen.

#### Reactie gemeente

Het beperkt ingaan op het provinciale beleid vormt inderdaad een gemis. De toelichting zal hier alsnog uitgebreider op ingaan en dan met name ten aanzien van het onderwerp kernontwikkeling.

## Waterschap Reest en Wieden

### Opmerking

Het Waterschap Reest en Wieden merkt op dat er een samenvatting van de standaard waterparagraaf is opgenomen in de toelichting van het plan. De gehele waterparagraaf dient opgenomen te worden in de toelichting en niet ten dele in de bijlagen.

### Reactie gemeente

Hoofdstuk 3 van de toelichting zal conform het advies van het Waterschap Reest en Wieden worden aangepast.

# B i j l a g e n

- Inspraak en overlegreacties
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek