

Bestemmingsplan de Wijk, Luchtenstein
13a

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente De Wolden
RB 10.049
Oktober 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie en ontstaan	6
3 BELEIDSTOETS	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 <i>Omgevingsvisie en –verordening Drenthe</i>	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 <i>Woonplan 2011 – 2015</i>	12
3.3.2 <i>Structuurvisie gemeente De Wolden 2030</i>	13
3.3.3 <i>Welstandsnota 2013</i>	14
4 OMGEVINGSFACTOREN	15
4.1 Archeologie	15
4.1.1 <i>Algemeen</i>	15
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	15
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	16
4.2.1 <i>Algemeen</i>	16
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	16
4.3 Bodem	17
4.3.1 <i>Algemeen</i>	17
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	17
4.4 Flora- en fauna	17
4.4.1 <i>Algemeen</i>	17
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	18
4.5 Geluid	19
4.5.1 <i>Algemeen</i>	19
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.6 Luchtkwaliteit	20
4.6.1 <i>Algemeen</i>	20
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	20
4.7 M.E.R.-beoordeling	21
4.7.1 <i>Algemeen</i>	21
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.8 Milieuhinder	22
4.8.1 <i>Algemeen</i>	22
4.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	22
4.9 Watertoets	23
4.9.1 <i>Algemeen</i>	23
4.9.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	23
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25

6	OVERLEG IN INSPRAAK	26
7	JURIDISCHE VORMGEVING	28
7.1	Algemeen.....	28
7.1	Toelichting op de Toelichting.....	28
7.2	Toelichting op de planregels.....	29

1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijke initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.1 Aanleiding

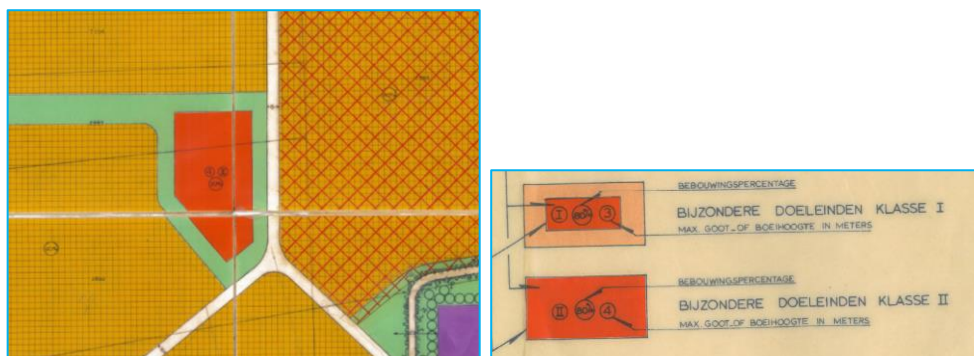
Ter plaatse van het adres Luchtenstein 13a in het Drentse dorp de Wijk is tot voor kort een peuterspeelzaal gevestigd geweest. De peuterspeelzaal is verplaatst naar de brede school in de Wijk en inmiddels is de peuterspeelzaal afgebroken. De gronden zijn in gemeentelijk eigendom. De gemeente De Wolden heeft het plan opgevat om de gronden te gaan herbestemmen voor woondoeleinden, waarbij het uitgangspunt is dat op het perceel maximaal twee (2) woningen gebouwd gaan worden. Deze woningen mogen in de vorm van een 2 onder 1 kap woningen dan wel vrijstaande woningen worden gebouwd.

Hieronder een weergave van het gebied vanuit de lucht en vanuit de straat.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Luchtenstein 13a te de Wijk is opgenomen in het bestemmingsplan Oosterwiek van de voormalige gemeente de Wijk. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming Bijzonder Doeleinden, klasse II. De bouw van maximaal 2 woningen past niet binnen de voorschriften van deze bestemming. Om de plannen voor woningbouw mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Figuur uitsnede uit vigerend bestemmingsplan Oosterwiek

1.3 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterwiek wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de plannen om te komen tot de bouw van twee woningen op de gestelde locatie moet passen binnen dit beleid.

1.4 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.

1.5 Leeswijzer

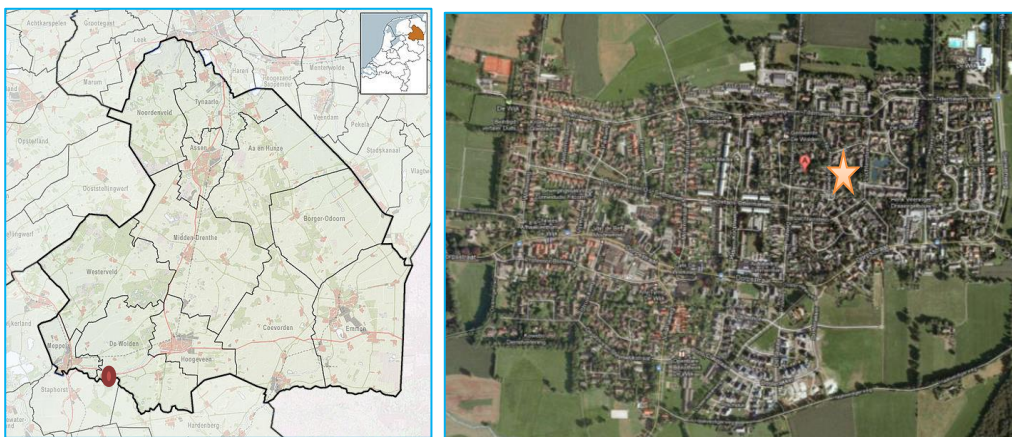
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Na deze hoofdstukken wordt het bestemmingsplan voorzien van de regels en de verbeelding, die tezamen met de toelichting het juridische instrument van het bestemmingsplan vormen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaan

Het perceel waar de woningen gebouwd gaan worden ligt aan de Luchtenstein te de Wijk. De Wijk is een dorp in de Drentse gemeente De Wolden. Het dorp de Wijk kende op de peildatum 01-12-2011 een inwoneraantal van 2863 inwoners (bron : cbs).

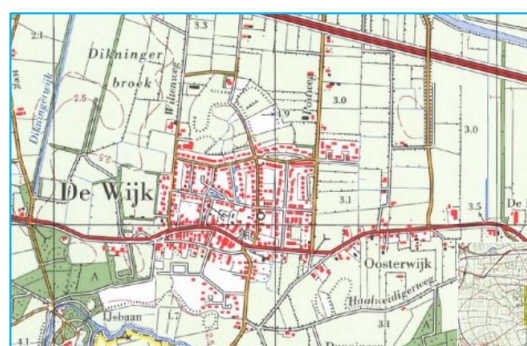


Nederland, provincie Drenthe, Gemeente De Wolden, De Wijk en Luchtenstein 13a in één oogopslag.

In navolgende overzichten is de ontstaansgeschiedenis en vorming van de kern de Wijk inzichtelijk gemaakt op basis van historische informatie.



De Wijk anno 1954



De Wijk anno 1974



De Wijk anno 1988



De Wijk anno 1995

Zichtbaar is dat de Wijk in de loop der jaren steeds verder oostwaarts is uitgebreid. De woonwijk Oosterwiek is na 1975 gebouwd, vanaf dat moment vormt het plangebied onderdeel van de Wijk.

Het perceel aan de Luchtenstein 13a in de Wijk wat bestemd moet worden voor woondoeleinden is groot circa 988 m², de bestemming tuin circa 131 m² en de bestemming verkeer circa 96 m².

Het perceel bevindt zich in de woonwijk Oosterwijk. Het perceel zelf is leeg en onbebouwd, de voormalige peuterspeelzaal is gesloopt, het opgaande groen verwijderd. Wel staan aan de voor- en achterzijde van het perceel nog een aantal bomen, deze blijven staan.



Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich openbaar groen met daarin een waterpartij opgenomen.



Ten noorden, westen en zuiden van het perceel bevinden zich woningen. Qua stedenbouwkundige opzet past de bouw van een tweetal woningen in het ter plaatse aanwezige straatbeeld.



3

Beleidsdoets

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

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

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

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf.

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

Voor De Wijk zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang, zodat het rijksbeleid geen doorwerking kent naar voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

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

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

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

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

Missie

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de

ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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

Wonen

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

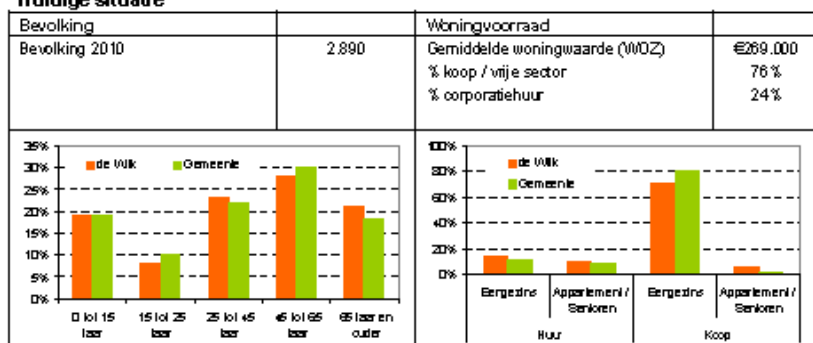
3.3.1 Woonplan 2011 – 2015

Op 16 maart 2011 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2011-2015 in concept vastgesteld en op 12 juli 2012 definitief. De gemeente De Wolden oriënteert zich op de toekomst van het wonen in de gemeente.

Hoe moet de gemeente zich de komende jaren als woongemeente ontwikkelen? Welke keuzes maakt de gemeente in het licht van de veranderende bevolkingssamenstelling, de kwaliteit van de kernen, en de kwaliteit van de woningvoorraad? De samenleving verandert en ook woonwensen verschuiven. In haar Woonplan werkt de gemeente De Wolden dit uit. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwalitatieve woonontwikkelingen in de kernen. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Voor de kern de Wijk staat het volgende genoemd in het Woonplan.

Huidige situatie



Prognose tot 2020

De Wijk	2010		2015		2020	
tot 55 jaar	1.830	63%	1.700	60%	1.550	56%
55 jaar en ouder	1.060	37%	1.120	40%	1.200	44%
Totaal	2.890	100%	2.820	100%	2.750	100%
Aantal woningen	1.220		1.265		1.305	

Voorzieningen

De Wijk	2010			2020		
	Doelgroep	Norm	Aantal	Doelgroep	Norm	Aantal
Basisschool (1)	294	23 / 200	12,8 / 1,5	110	23 / 200	4,8 / 0,6
Supermarkt (1)	2.890	4.000	0,7	2.750	5.000	0,6
Huisarts (1)		2.350	1,2		2.100	1,3
Apotheek		9.000	0,3		9.000	0,3



Dorpsvisie

Gereed mei 2012

Voorzieningen

De kern heeft een basisschool, een supermarkt en een huisarts. De doelgroep voor de supermarkt en de school nemen (sterk) af.

Advies

Vastgoedstrategie	Doelgroep	Aantallen
Nieuwbouw sociale segment		
Eengezinswoningen	Gezinnen + kinderen	*
Sociale koopwoningen (deels in CPO)	(koop)starters en 38.000+groep	15
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	15
Nutredenhuiswoningen	Senioren	15
Nieuwbouw vrije sector		
Eengezinskoopwoningen vrije verdeling	Gezinnen met kinderen en forenzen	20
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	10
Nutredenhuiswoningen	Senioren	10

* onderwerp prestatieafspraken.

Op basis van prognoses uit het Woonplan blijkt op basis van de prognoses dat er voor de kern De Wijk ten opzichte van 2010 richting 2020 nog behoefte is aan 85 woningen. Het voornemen tot de bouw van 2 woningen is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Woonplan.

3.3.2

Structuurvisie gemeente De Wolden 2030

De gemeenteraad stelde op 10 maart 2011 de Structuurvisie De Wolden 2010-2030 vast. Met deze structuurvisie legt De Wolden een basis voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling voor de komende 20 jaar. De structuurvisie is een nadere uitwerking van de strategische toekomstvisie "De Wolden actief en betrokken", die in 2004 is vastgesteld.

Ten aanzien van het wonen in relatie tot de Wijk staat het volgende genoemd in de Structuurvisie.

Wonen

Beleidskeuze

Ook in de toekomst blijft het belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. Een kenmerk van de plattelandsgemeente is dat er verspreid en in lage dichtheid wordt gewoond. De bewoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd aan de kerndorpen, een deel aan de kleine kernen en nieuwe ontwikkelingen worden onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan volgens het principe van landschappelijk bouwen. De grootte van de ontwikkelingen oftewel het aantal woningen moet passend zijn bij de aard en schaal van het dorp.

Aanbodgerelateerd bouwen: vijf kerndorpen

De gemeente zet in op een flexibel woningbouwbeleid, waar aanbod gerelateerd wordt gebouwd in de grootste kernen. Aanbod gerelateerd bouwen, betekent dat de gemeente initiatief neemt voor de ontwikkeling van uitbreidingswijken. De gemeente vervult daarin een actieve en risicodragende rol.

Uitbreidingsmogelijkheden vijf kerndorpen.

De vijf grootste dorpen van de gemeente, die worden gezien als de belangrijkste dorpen van de sociale structuren, worden aangemerkt als kerndorpen. Het gaat hierbij om Zuidwolde, de Wijk, Ruinen, Ruinerwold en Koekange. Bij alle kerndorpen zet de gemeente in op nieuwbouw (het creëren van aanbod) passend bij de aard en schaal van de dorpen.

Voor de uitbreidingen geldt de voorwaarde dat ze passend moeten zijn binnen de landschappelijke kenmerken van de deelgebieden. Het overgrote deel van het bouwvolume zal daarom gerealiseerd worden in de 5 hoofdkernen.

Conclusie is dat het voornemen tot het bouwen van twee woningen in overeenstemming is met de Structuurvisie. De Wijk is daarin opgenomen als één van de vijf kerndorpen waarin de focus ligt op vergroting van het bouwvolume in kwantitatieve zin.

3.3.3

Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is per 1 januari 2013 in de gemeente De Wolden gewijzigd. Op 13 december 2012 heeft de raad van de gemeente De Wolden de Welstandsnota 2013 vastgesteld. Door het in werking treden van de Welstandsnota 2013 zal voor het verlenen van een omgevingsvergunning in grote gebieden geen advies meer van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie (CRKC), voorheen welstandscommissie, nodig zijn. Het welstandstoezicht in de beschermde dorpsgezichten, landgoed Rheebruggen, het Reestdal en het dubbellint Ruinerwold blijft wel gehandhaafd. Luchtenstein 13a in de Wijk is daarmee welstandsvrij. Dat betekent dat er geen beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan en dat geen welstandstoets zal plaatsvinden

4 Omgevingsfactoren

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.

4.1 Archeologie

4.1.1 Algemeen

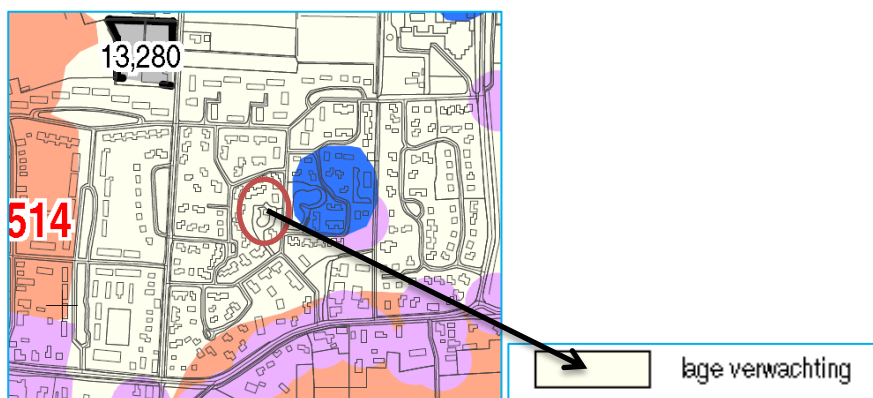
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een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

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

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 de archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden is het perceel (binnen rode cirkel) nader aangeduid als perceel met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 3 hectare EN dieper zijn dan 0,30 meter.

Een verkennend archeologisch onderzoek is pas nodig bij een ruimtelijke ingreep die groter is dan 3 hectare EN dieper dan 0,30 meter. Bij voorliggend project is geen sprake van een dergelijke omvang. Nader onderzoek naar archeologie is niet aan de orde.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Algemeen

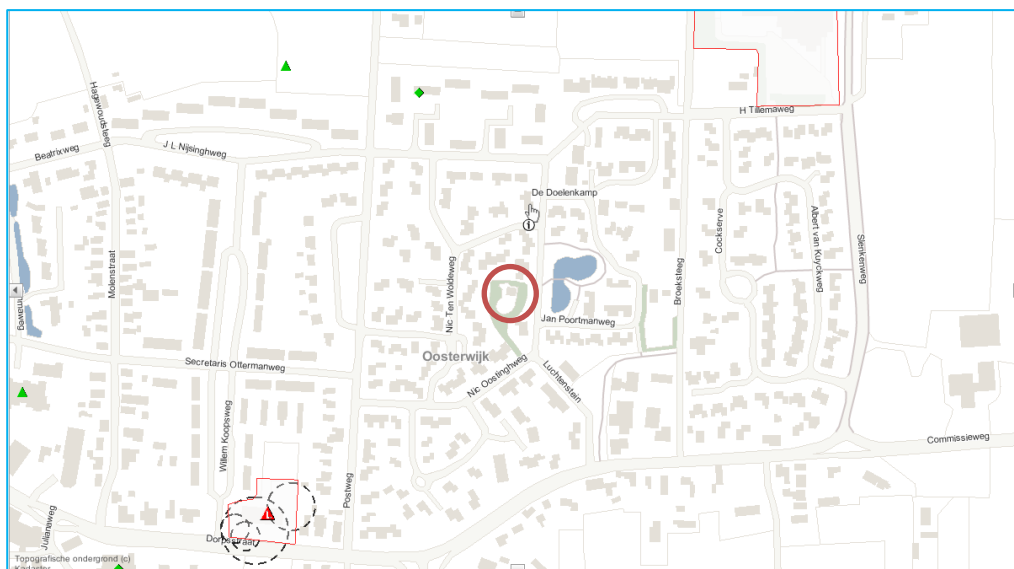
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op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

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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 zijnde een risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen zijn wel aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op uw recreatieve bedrijfsvoering. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, waarbij het plangebied binnen de rode cirkel ligt.



Op enige afstand van het perceel liggen een tweetal Bevi-inrichtingen, te weten het zwembad en een LPG-vulpunt. De afstand tot het plangebied is echter dusdanig groot dat er vanuit het Bevi gezien geen belemmering is voor woningbouw.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

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

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. (bron : www.rijksoverheid.nl)

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In het bestemmingsplan 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).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder titel 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Luchtenstein nr. 13A te De Wijk', rapportnummer 12-M6188 dd 21 juni 2012 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie van het bodemonderzoek is dat er op basis van de onderzoeksresultaten op basis van milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van de bouw van woningen.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 Algemeen

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

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

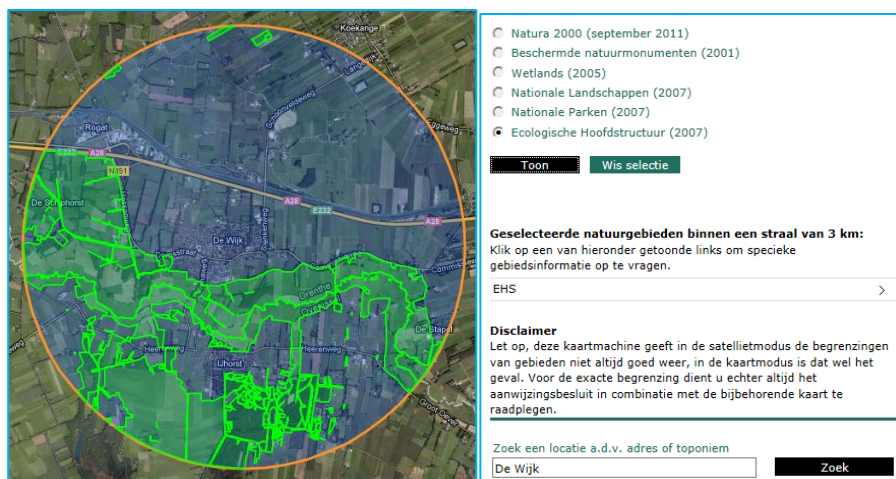
4.4.2

Doorwerking naar het plan

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek wordt bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de EHS.

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden.

Ten zuiden van de Wijk is de Ecologische Hoofdstructuur gelegen in de vorm van het Reestdalgebied.



Zowel het opgaande groen, de bomen en de bebouwing van de voormalige peuterspeelzaal zijn verwijderd en gesloopt. Het perceel bestaat nu uit gras. De bomen aan de straatkant blijven staan en bevinden zich op gemeenteground. De bomen aan de achterkant van het perceel zijn de verantwoordelijkheid van huidige en toekomstige eigenaren van de grond. Hier is geen instandhoudingsplicht. In de situatie dat de peuterspeelzaal er nog stond was er ook bebouwing aanwezig.



In de nieuwe situatie zal er wederom bebouwing aanwezig zijn. Gezien de huidige staat van het terrein en gezien het feit dat in het verleden hier bebouwing aanwezig was en het feit dat de grotere bomen aan de voor- en achterzijde van het perceel zijn behouden is er geen nadelige invloed op de flora- en fauna te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.
(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.5.2 Doorwerking naar het plan

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 van de Luchtenstein 13a bedraagt de snelheid 30 km/uur. In verband met deze snelheid is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaai niet nodig vanuit de Wet geluidhinder bezien.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen zoals hier het geval is) zal de bescherming tegen geluid via de invulling van "een goede ruimtelijke ordening" plaatsvinden (Wro/Wabo).

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens onderbouwd te worden dat er sprake zal zijn van een goed leefklimaat, oftewel er mag geen (onevenredige) geluidsoverlast plaatsvinden.

Binnen een straal van 125 meter rondom het plangebied zijn alleen woningen gelegen aan wegen die zijn ingericht als 30 km/uur gebied. Op circa 125 meter afstand is een bouwbedrijf gevestigd. Deze afstand is echter dusdanig groot dat ook hiervan geen geluidsoverlast plaatsvindt. Verder is ter plaatse van het plangebied aan de overzijde van de straat een waterpartij gelegen en pas op een afstand van circa 60 meter 'reflecterende' woningen aanwezig. Naar verwachting is, gezien de rustige aard en omgeving van het plangebied, er geen sprake van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai.

Wel zullen de te bouwen woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 over geluid in de woning, te weten 33 dBA.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

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

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

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal twee nieuwe woningen. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Algemeen

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, of een milieuvergunningsprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

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:

- 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.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. Het meest nabijgelegen bedrijf is een bouwbedrijf, het betreft Bouwbedrijf Donker gevestigd aan de Luchtenstein 40. De afstand van dit bouwbedrijf tot aan de te bouwen woningen bedraagt circa 125 meter. Op basis van de VNG-Reeks bedraagt de afstand van bouwbedrijven met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² tot woningen van derden op basis van het milieucriterium geluid 100 meter. Hieraan wordt voldaan, er worden geen bedrijven gehinderd door het bouwplan.

4.9 Watertoets

4.9.1 Algemeen

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

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

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken. (bron : www.rijksoverheid.nl).

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Op 22 juni 2012 is via www.dewatertoets.nl het wateradvies aangevraagd. Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Op basis van de invullijst is gebleken dat voor het project de standaard waterparagraaf van toepassing is. Het gehele watertoetsdocument, bekend onder 'Code: 20120622-35-4985' d.d. 22 juni 2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen de voor de ontwikkeling belangrijke en relevante passages uit het wateradvies.

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.

5 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van één woning.

Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan geen kosten verbonden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt uit het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde gelden. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

6

Overleg in inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept-voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden. Zowel de provincie Drenthe als ook het waterschap hebben aangegeven geen problemen te hebben met het plan. De ingediende vooroverlegreacties zijn hierna opgenomen.

Ook de resultaten van de ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Reactie waterschap Reest en Wieden

RE: Concept ontwerp bestemmingsplan de Wijk, Luchtenstein 13a
Dolstra W.
aan:
'M. Elzinga'
28-08-2012 17:03

Standaard aangepaste vervaldatum: 28-08-2013
Details tonen

Beste M. Elzinga,
Op 30 juli hebben wij van u een e-mail ontvangen met een kennisgeving van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan "de Wijk, Luchtenstein 13A". In 2012 is het plan door het waterschap behandeld volgens de normale procedure uit de Reest en Wieden watertoets. Op basis van de inrichtingsschets en de waterparagraaf heeft het waterschap in een eerder stadium van het planproces een positief wateradvies gegeven voor dit plan.

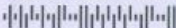
Op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen opmerkingen. Omdat wij al een positief wateradvies voor dit plan hebben afgegeven, zullen wij op dit ontwerpbestemmingsplan geen officiële reactie geven.

Met vriendelijke groet,

Wendy Dolstra
Beleidsmedewerker SW en RO
0522-276767
Waterschap Reest en Wieden

Reactie Provincie Drenthe

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen www.drenthe.nl	T (0592) 36 55 55 F (0592) 36 57 77	
---	--	---

Aan: Gemeente De Wolden Postbus 20 7920 AA ZUIDWOLDE DR 	<table border="1"><tr><td colspan="2">Gemeente De Wolden Ingekomen: 30 AUG. 2012</td></tr><tr><td>zaak nr:</td><td>15406</td></tr><tr><td>doc.nr:</td><td>27123</td></tr><tr><td>afdeling:</td><td>VRom</td></tr><tr><td>kopie voor:</td><td></td></tr></table>	Gemeente De Wolden Ingekomen: 30 AUG. 2012		zaak nr:	15406	doc.nr:	27123	afdeling:	VRom	kopie voor:	
Gemeente De Wolden Ingekomen: 30 AUG. 2012											
zaak nr:	15406										
doc.nr:	27123										
afdeling:	VRom										
kopie voor:											

Assen, 28 augustus 2012
Ons kenmerk 201201517-00335769
Behandeld door A.J. Anema (0592) 365408
Onderwerp: Bestemmingsplan de Wijk, Luchtenstein 13a

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het ontwerp-Bestemmingsplan Luchtenstein 13a te de Wijk. Het plan heeft betrekking op het bouwen van 2 woningen, vrijstaand of in de vorm van 2 onder één kap. Op de te bebouwen locatie bevond zich eerder een peuterspeelzaal. Gelet op aard en omvang van het project heeft u besloten het plan direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Het plan geeft ons geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Het sluit goed aan op het in de Omgevingsvisie Drenthe verwoorde beleid als het gaat om zorgvuldig ruimte gebruik volgens de principes van de SER-ladder.

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

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.


P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur

Bij correspondentie verzoeken wij u het zaaknummer 201201517 te vermelden.



Ontwerpbestemmingsplan

Het Ontwerpbestemmingsplan de Wijk, Luchtenstein 13a, heeft met ingang van 8 augustus 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is geen zienswijze ingediend tegen het plan.

7 Juridische vormgeving

7.1 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.

7.1 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.

7.2 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 – Tuin

Deze bestemming betreft gronden die in beginsel gevrijwaard dienen te blijven van gebouwen. De tot "Tuin" bestemde gronden behoren tot het bouwperceel en tellen dus mee bij de eventuele berekening van het bebouwingspercentage van het bouwperceel.

Artikel 4 – Verkeer

Deze bestemming biedt ruimte aan wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Bebouwing is uitsluiten mogelijk in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 12 meter.

Artikel 5 - Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Gelet op de definitie van woonhuizen is sprake van gebouwen die slechts één woning omvatten.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen of woongebouwen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aanen uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen.

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 gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 – 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 9 – Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Artikel 10 – 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 11 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 12 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 : Woningbouw Luchtenstein 13a de Wijk
Projectnummer : RB 10.049
IMRO : NL.IMRO.1690.BP00217-0401
Versie : 01
Datum : Oktober 2013

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl