

Bestemmingsplan Hoofdstraat 118 te
Zuidwolde



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde

V A S T G E S T E L D

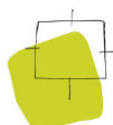
Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

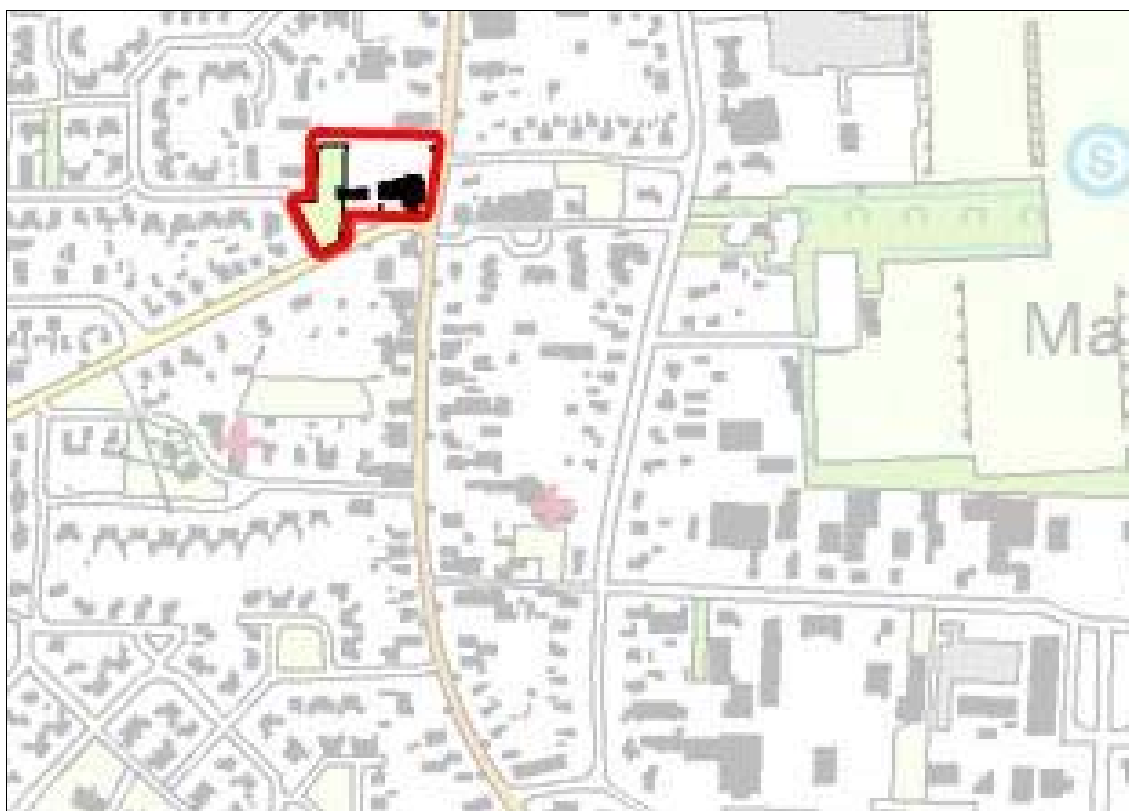
- Beeldkwaliteitsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek
- Rapportage herbemonstering en heranalyse grondwater
- Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek

8 september 2011
Projectnummer 277.35.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente De Wolden, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	12
2.3	Conclusie	15
3	Planbeschrijving	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Stedenbouwkundige plan	18
4	Onderzoek	21
4.1	Bedrijvigheid	21
4.2	Bodem	22
4.3	Archeologie	22
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Externe veiligheid	26
	4.7.1 Inrichtingen	27
	4.7.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	27
	4.7.3 Buisleidingen	28
4.8	Ecologie	29
4.9	Water	31
5	Juridische vormgeving	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Planvorm	33
5.3	Bestemmingen	33
5.4	Opbouw regels en verbeelding	34
5.5	Algemene regels en overgangs- en slotregels	34
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Inspraak en overleg	37
7.1	Inspraak	37
7.2	Overleg	38

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie 'voormalig Café de Vries' aan de Hoofdstraat 118 te Zuidwolde. De herontwikkeling omvat de bouw van een appartementencomplex met maximaal 15 appartementen. De appartementen zijn met name geschikt voor kleinere gezinnen, zoals senioren (beoogde doelgroep). Naast de locatie waar vroeger het café stond, is in het voorliggende bestemmingsplan ook het 'Wheemhuis' meegenomen (maatschappelijke functie).

AANLEIDING

Het plangebied maakt deel uit van het historische lint van de Hoofdstraat. Deze weg vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Deze weg wordt aan beide zijden gekenmerkt door lintbebouwing. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Burgemeester Tonckensstraat, waarachter woonbebouwing is gesitueerd. Ook ten westen van het plangebied is woonbebouwing aanwezig (langs de weg Zende).

PLANGEBIED

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is Bestemmingsplan Zuidwolde-Dorp (vastgesteld d.d. 30-11-1983 en goedgekeurd d.d. 18-12-1984). In dit bestemmingsplan ligt op het plangebied een horecabestemming. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan omvat een toegesneden regeling voor het planvoornemen, waarbij het 'Wheemhuis' zoveel mogelijk is bestemd conform de huidige situatie.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Hoofdstuk 2 verwoordt het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3, planbeschrijving, is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten van de onderzoeken weer. De onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen, zijn: bedrijvigheid, bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en water. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Ten slotte verwoorden de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgend de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wro leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan II.

Een belangrijk onderdeel van deze visie is de provinciale ambitie om Drenthe als woonprovincie te versterken met aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

- gemeenten maken afspraken over soort en aantal woningen;
- bestaande woningen worden aangepast aan nieuwe woonwensen;
- nieuwe vormen van wonen, met experimentele architectuur.

Ook dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van onder andere woningbouw, de SER-ladder in acht te worden gehouden. De SER-ladder wordt gebruikt in het kader van het thema 'zuinig ruimtegebruik'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd eerst optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte, die zonodig door herstructurering beschikbaar wordt gesteld. Is dan nog ruimte nodig, dan wordt gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Dit is de methodiek van de SER-ladder. Een benaderingswijze die op landelijk niveau wordt toegepast.

Grondslag voor het nieuwe beleid is de notitie 'Drenthe Kiest'. Op basis van deze notitie krijgt het omgevingsbeleid verder vorm, onder andere in een gebiedsgerichte uitwerking.

De kern Zuidwolde, waarbinnen het plangebied ligt, maakt deel uit van het stedelijk netwerk Hoogeveen-Steenwijk-Meppel-Zwolle. In dit gebied staat het versterken van de aantrekkelijkheid voor wonen en werken langs de bestaande

hoofdinfrastructuur en in de steden voorop. Hierbij speelt ruimtelijke kwaliteit een rol. Dit wordt gerealiseerd door de unieke karakteristieken de ruimte te geven, de interne en externe bereikbaarheid te optimaliseren en specifieke woonmilieus te ontwikkelen en te stimuleren.

De nota verwoordt voorts de provinciale ambities op verschillende thema's. Het beleid van de provincie, met het oog op de voorliggende ontwikkelingen op het gebied van wonen, is gericht op:

- het streven naar een attractief en gevarieerd woonaanbod waarbij ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt;
- het op peil houden van het voorzieningenniveau door gemeente en inwoners;
- het vasthouden van water.

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

STRUCTUURVISIE 2030

De gemeente De Wolden heeft op 10 maart 2011 het beleidsdocument 'De Wolden Structuurvisie 2030' vastgesteld. Deze visie geeft onder meer de ruimtelijke ontwikkelingskaders voor het wonen in de kernen en is daarmee een bouwsteen voor onder meer het Woonplan. Kernambitie in deze visie is het versterken van de kenmerken en kwaliteiten die de plattelandsgemeente De Wolden heeft. De Wolden wordt gekenmerkt door de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (het landschap) en de leefbaarheid op het platteland (de maatschappelijke aantrekkelijkheid om in het gebied te wonen en te werken).

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan jongeren tussen de 20 en 25 jaar en jonge gezinnen tussen 25 en 35 jaar aan zich te willen binden. Ook de vergrijzing leidt tot een veranderende woningvraag. In de kerndorpen zet de gemeente daarom in op planmatige ontwikkelingen van seniorenwoningen.

Ook wordt ingezet op het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen met aandacht voor duurzaam bouwen. In de structuurvisie zijn voorts enkele herstructureringsgebieden in de bestaande wijken van de kernen Zuidwolde, De Wijk en Ruinerwold benoemd.

De gemeente zet zich in voor het, waar mogelijk, in stand houden van de bestaande voorzieningen. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de toekomstige voorzieningenstructuur in de gemeente. Als gevolg van een afname van het economisch draagvlak voor voorzieningen kiest de gemeente voor clustering van voorzieningen in een aantal kerndorpen.

Woonplan

CONCEPT WOONPLAN
2011-2015

Waar het gaat om een passend woonaanbod in de kernen, heeft de gemeente de in de structuurvisie aangegeven richting nader uitgewerkt in haar nieuwe woonplan. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwa-

litatieve woonontwikkelingen in de kernen. Het concept Woonplan 2011-2015, 'Wonen in vitale kernen' is op 14 april 2011 door de raad vrijgegeven voor inspraak. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

In dit nieuwe Woonplan maakt de gemeente andere keuzes dan in de vorige woonvisie (2004-2009). De evaluatie van die woonvisie, in combinatie met ontwikkelingen in het recente verleden, laat zien dat met de maatregelen in die visie niet de beoogde doelen zijn bereikt. Dit spitst zich in het bijzonder toe op de inzet voor doorstroming. Via een optimale doorstroming zouden alle doelgroepen op de woningmarkt kunnen worden bediend. Dit blijkt in de praktijk echter minder effectief dan vooraf gehoopt. De doorstroming stagneert en in de bestaande voorraad ontbreken woningmarktsegmenten waardoor niet alle stappen in de wooncarrière kunnen worden gemaakt.

Op 1 januari 2010 telde de gemeente De Wolden ruim 23.500 inwoners, waarvan 6.580 in de kern Zuidwolde. De hoeveelheid inwoners is de afgelopen jaren gedaald. Vertrek is het meest van invloed op de groei of krimp van de bevolking. De gemeente kent veel koopwoningen (80%), huurwoningen zijn vooral geconcentreerd in de grootste kernen, De Wijk, Ruinen en Zuidwolde. Er is een groeiende vraag naar geschikte huurwoningen voor senioren. De vraag overtreft het aanbod in de bestaande voorraad.

Zuidwolde heeft drie basisscholen, twee supermarkten, een apotheek en een huisarts. Het draagvalk voor twee supermarkten neemt af door de daling van het aantal inwoners.

Er is besloten prioriteit te geven aan voldoende geschikte woningen voor senioren. Achterliggende gedachte hierbij is dat hierdoor ook doorstroming wordt bevorderd. Tegelijkertijd krijgt ook woningbouw voor jongeren en voor jonge gezinnen aandacht, ook in de vorm van meer sociale huur- en koopwoningen.

Volgens het Woonplan is het streven om in de kern Zuidwolde 155 woningen te bouwen in de periode 2011-2020.

Gemeente De Wolden beschikt over een welstandsnota die in 2006 is herzien. In deze welstandsnota is vastgelegd hoe met welstand wordt omgegaan. Het gemeentelijke grondgebied is daartoe ingedeeld in verschillende welstandsgebieden.

Het plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied 'Zuidwolde oude wegen'.

WELSTANDSNOTA

In het kader van het voorliggende nieuwbouwplan is een aparte beeldkwaliteitsplan opgesteld (BügelHajema Adviseurs; Beeldkwaliteitsplan Locatie 'voorheen café de Vries' Zuidwolde).

BEELDKWALITEITSPLAN

In dit beeldkwaliteitsplan zijn de welstandscriteria voor het nieuw te bouwen appartementsgebouw opgenomen. Formeel krijgt deze beeldkwaliteitsplan haar beslag als aanvulling op de welstandsnota.

Het nieuwbouwplan is opgesteld naar aanleiding van de eisen die in deze notitie zijn genoemd. Tevens zijn de voorgeschreven eisen, voorzover ruimtelijk relevant, opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

ENERGIE AKKOORD

In oktober 2007 heeft gemeente De Wolden het Energie-akkoord ondertekend. In dit akkoord is aangegeven dat Noord-Nederland zich wil inspannen op een aantal strategische thema's. Het betreft de volgende thema's:

- energiebesparing in de gebouwde omgeving, glastuinbouw en industrie;
- duurzame energie;
- biotransportbrandstoffen en duurzame mobiliteit;
- schoonfossiele energie: het voorbereiden voor en eventuele realisatie van CO2-opslag;
- kennis en innovatie.

Voorzover mogelijk, zijn deze thema's bij het stedenbouwkundige plan betrokken.

WATERPLAN

In 2008 is het Waterplan De Wolden 2008 - 2012 opgesteld. Het waterplan heeft als doel het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners (gemeente, waterschap en provincie) op elkaar af te stemmen. Het plan bevat de gezamenlijke visie van deze partners op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijke gebied. Daarnaast zijn in het waterplan maatregelen opgenomen die het waterbeheer in de gemeente De Wolden moeten verbeteren.

Het waterplan is opgebouwd uit zeven thema's, te weten:

1. Water ten overvloede of waterschaarste

De gemeente en het waterschap zetten voor dit thema in op het realiseren van ruimte voor water door onder andere integrale gebiedsprojecten, het vaststellen en reserveren van gebieden voor het vasthouden en bergen van water onder extreme omstandigheden, het verruimen van waterlopen en het realiseren van meer ruimte voor water in bebouwd gebied.

2. Helder en natuurlijk water

Onder dit thema vallen de waterkwaliteit en het ecologisch functioneren van het water in de gemeente. De gemeente zal actief het principe van Duurzaam Bouwen ondersteunen en zo het verontreinigen van het oppervlaktewater tegengaan. Er is aandacht voor een goede grondwaterkwaliteit voor de grondwaterwinningen voor de drinkwatervoorziening en bescherming van de grondwaterkwaliteit in grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het verbeteren van het ecologisch functioneren van water in de gemeente wordt met name ingezet op de herinrichting van waterlopen en het realiseren van ecologische verbindingen.

3. Water in de ruimtelijke ordening

In dit thema is gekeken naar de rol van water in de inrichting en uitbreiding van de bebouwing in de gemeente. De gemeente en het waterschap willen een goed gezamenlijk toetsingskader hanteren, zodat bij ontwikkelingen de randvoorwaarden voor water in een vroeg stadium bekend zijn.

4. Riolering en het afkoppelen van hemelwater

De gemeente en het waterschap gaan waterkwaliteitsknelpunten door overstorten en water-op-sstraat-knelpunten nader onderzoeken en aanpakken. De gemeente onderschrijft een afkoppeldoelstelling van gemiddeld 2% per jaar in de kernen van de gemeente. Afkoppelen en hergebruik van water door particulieren en bedrijven wordt vanuit de gemeente gestimuleerd door middel van voorlichting.

5. Beheer en onderhoud

In dit thema staat beheer en onderhoud van de watergangen in de gemeente centraal. De gemeente en het waterschap richten zich met name op het afstemmen van de onderhoudsbeheersplannen. Natuurvriendelijk beheer en onderhoud wordt in deze plannen opgenomen en vervolgens uitgevoerd. Ook worden de mogelijkheden voor de overdracht van het beheer en het onderhoud van het stedelijke water van de gemeente naar het waterschap bekeken.

6. Recreëren en beleven van water

De gemeente en het waterschap faciliteren en enthousiasmeren recreatie op en langs het water. Recreatiemogelijkheden worden benut bij bijvoorbeeld herinrichtingsprojecten van waterlopen.

7. Communicatie en educatie als dragers voor water

Het succes van stedelijk waterbeheer is mede afhankelijk van het waterbewust zijn van de burgers en bedrijven. De gemeente en het waterschap richten onder andere een waterloket (één punt voor watervragen en -klachten) in en bevorderen de communicatie en educatie door bijvoorbeeld informatieborden op bijzondere waterplekken, lesboxen, prijsvragen of een watermarkt. Ook het beheer en onderhoud van schouwsloten en de mogelijkheden voor natuurvriendelijk beheer en onderhoud worden gecommuniceerd naar de bewoners en bedrijven.

Bij het onderhavige nieuwbouwplan is rekening gehouden met de voornoemde thema's.

2 . 3

C o n c l u s i e

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van zowel het provinciale als gemeentelijke beleid.

Het plangebied is een transformatielocatie. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van de SER-ladder: 'Zuinig ruimtegebruik'. Ten aanzien van het planvoornemen wordt geen nieuwe ruimte aangesproken, maar wordt gebruik gemaakt van beschikbare ruimte (door sloop, dat reeds is gebeurd, en nieuwbouw).

Daarnaast voldoet het planvoornemen ook aan de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Het plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie en het voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Planbeschrijving 3

3.1

Huidige situatie

De nieuwbouwlocatie betreft de lege plek aan de Hoofdstraat in Zuidwolde waar voorheen Café de Vries was gevestigd. Qua stedenbouwkundige typering gaat het hier om een locatie in het historische centrumlint; preciezer gezegd in de aanloop van het echte centrumlint. Stedenbouwkundig gezien, bestaat de omgeving uit gemengde functies met langsparkeren, hier en daar een winkel afgewisseld met woningen, veelal bestaand uit voormalige agrarische bedrijven die met hun karakteristieke boerderijvorm van voortuin, voorhuis en grote schuur de beeldkwaliteit van de omgeving van de voorliggende inbreidingslocatie vormen. Ook de karakteristieke verkaveling in de vorm van smalle diepe slagen vindt zijn vertaling in dit gebied; bomenrijen die loodrecht op de Hoofdstraat staan geprojecteerd.

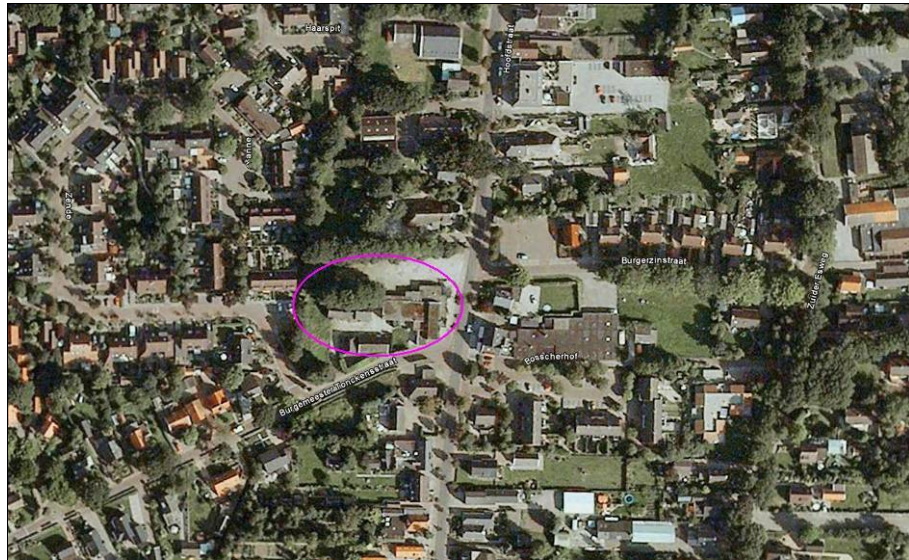
ALGEMEEN

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Zuidwolde, direct aan de Hoofdstraat. De navolgende figuren geven de globale ligging van het plangebied weer.

LIGGING EN
BEREIKBAARHEID



Plangebied groter verband (bron: Google Earth)



Plangebied (bron: Google Earth)

Een belangrijke ontsluiting van het plangebied is (in)direct de Burgemeester Tonckenstraat. Deze weg sluit aan op de Hoofdstraat, de doorgaande weg van Zuidwolde.

BEBOUWING

De bebouwing van het voormalige Café de Vries is reeds gesloopt. De bebouwing in het plangebied wordt gevormd door het karakteristieke 'Wheemhuis'. Dit is een maatschappelijke voorziening, gericht op samenkomst. In het plangebied is, naast een aantal parkeerplaatsen aan de weg Zende, geen overige bebouwing/verharding aanwezig.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Momenteel bestaat een groot deel van het plangebied uit braakliggende terrein, waar groenelementen aanwezig zijn. De noordelijke en westelijke perceelsgrens worden gevormd door een bomenrij. Tevens staat achter het Wheemhuis ook een groepje bomen. Water is in de huidige situatie niet aanwezig in het plangebied.

3.2

Stedenbouwkundige plan

**ACHTERGROND
STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

Bij de invulling van de locatie is ingespeeld op een presentatie van de nieuwbouw die sterk verwijst naar de karakteristiek van de voorzetgevels van de voorhuizen in de omgeving. Ten aanzien van de invulling van de achterliggende bebouwing, waar in de omgeving grote schuren zijn gebouwd, is de verwijzing minder dwingend uitgewerkt omdat de bomenrijen op de slagenverkaveling de beleving van de achterliggende bebouwing veelal aan het zicht onttrekken. In het ontwerpproces lag de nadruk op een luchtige eigentijdse invulling of een referentie van wonen onder de rieten kap. In het proces is er steeds van uitgegaan dat het karakteristieke Wheemhuis blijft behouden.

De nieuwbouw omvat een appartementencomplex bestaande uit maximaal 15 appartementen.

BEBOUWING

Het complex is tweeledig. De voorzijde heeft het karakter van een woonhuis bestaande uit twee woonlagen met kap. De voorgevel wordt gerealiseerd in de vorm van een pronkgevel.

Het achterste deel van het complex kan in verband met de grote voorruimte, vrij worden vormgegeven. Dit deel van het complex bestaat uit drie woonlagen met een grote kap.



Gevelaanzichten

INRIT EN PARKEREN

Aan de weg Zende wordt een inrit gerealiseerd die leidt naar een parkeerplaats met 14 parkeerplaatsen en de parkeergarage met 14 parkeerplaatsen¹. De parkeerplaatsen in de ondergrondse garage zijn bedoeld voor de bewoners. De overige, bovengrondse parkeerplaatsen zijn bezoekersparkeerplaatsen. Aan de weg Zende blijven de acht parkeerplaatsen voor de bewoners van de Zende gehandhaafd.

Daarnaast leidt vanaf de Hoofdstraat een wandelpad naar de ingang van het appartementencomplex en de parkeerplaatsen.

GROEN- EN
WATERSTRUCTUUR

Een uitgangspunt van het planvoornemen was het oprichten van nieuwbouw in een erfachtige setting.

In het nieuwe ontwerp voor het plangebied blijven de karakteristieke groenstructuren behouden. De bomenrijen/hagen, die de slagenverkaveling benadrukken, blijven bestaan en worden benadrukt door een eventuele aanvulling. Daarnaast wordt het parkeerterrein ook enigszins aan het zicht onttrokken door de aanplant van bomen/hagen. Aan de voorzijde van het complex wordt een collectieve tuin aangelegd. Ten slotte wordt het plangebied op de hoek van de Hoofdstraat en de Tonckensstraat ingericht als (referentie naar) een kalver- of bleekweide met rondom een haag.

¹ Op basis van de CROW-normen dient voor het appartementencomplex (waarschijnlijk doelgroep senioren/kleine gezinnen) één parkeerplaats per appartement te worden aangehouden. Hiermee voldoet het plan aan de CROW-normen. Indien er 15 appartementen worden gerealiseerd, dan zal één appartement een bovengrondse parkeerplaats krijgen.

Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de onderzoeken weer. In de onderzoeken is in eerste instantie uitgegaan van 14 appartementen. Door marktomstandigheden is dit tussentijds verhoogd naar maximaal 15 appartementen. Gezien de huidige onderzoeksresultaten, wordt het niet nodig geacht alle onderzoeken vanwege de uitbreiding met één woning opnieuw te verrichten.

4 . 1

B e d r i j v i g h e i d

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten. Om te bepalen welke afstanden tussen beide dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering (2009)* geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke objecten tot milieugevoelige bebouwing aangegeven.

INLEIDING

Bezien wordt of in de nabijheid van het plangebied objecten aanwezig zijn die met het oog op de nieuwe ontwikkelingen belemmeringen met zich meebrengen.

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg van Zuidwolde, ten zuiden van het centrum. In de omgeving van het plangebied wisselen de woon- en werkfunctie elkaar af.

ONDERZOEK

Vanwege de functiemenging in het gebied waar het plangebied deel van uit maakt, mag in dit geval de gebiedstypering 'gemengd gebied' worden gebruikt. De richtafstanden genoemd in de VNG-brochure kunnen, met het oog op deze typering, met één stap worden verlaagd.

In de nabijheid van het plangebied liggen de navolgende milieuhinderlijke objecten.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Hoofdstraat 125	Banket- en koekbakkerij	10 m	20 m
Hoofdstraat 122	Restaurant	10 m	50 m
Hoofdstraat 112	Loodgieter	10 m	60 m
Hoofdstraat 133	Schildersbedrijf	10 m	75 m

Geconcludeerd mag worden dat geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het planvoornemen, mede gezien het verlagen van de richtafstanden in verband met de gebiedstypering als 'gemengd gebied'.

Het onderwerp bedrijvigheid belemmert zodoende de nieuwe ontwikkelingen niet.

4 . 2

B o d e m

Door Sigma Bouw en Milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennd milieukundig bodemonderzoek Hoofdstraat nr. 118 te Zuidwolde', februari 2010).

CONCLUSIES

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

De onderzoeksresultaten stemmen echter niet geheel overeen met de gestelde hypothese van milieukundig onverdacht. De vooraf gehanteerde hypothese dient te worden verworpen en is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten formeel vooralsnog onvoldoende om conclusies te verbinden omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Nader onderzoek is op basis van de bovenstaande conclusies dan ook uitgevoerd. Hieruit bleek dat na herbemonstering en heranalyse geen verhoogd gehalte koper (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde aanwezig zijn (Sigma Bouw & Milieu, kenmerk 10-M5073-01, 20-04-2010). Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4 . 3

A r c h e o l o g i e

INLEIDING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

In het kader van het voorliggende plan is een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek verricht (De Steekproef; Zuidwolde, Hoofdstraat 118, een In-

ventariserend Archeologisch Veldonderzoek; 12-01-2010). De resultaten van dit onderzoek staan in het navolgende weergegeven. De gehele rapportage is separaat beschikbaar.

Het plangebied aan de Hoofdstraat 118 te Zuidwolde bevindt zich ten zuiden van de historische kern van het dorp. Het terrein is in ieder geval sinds het begin van de negentiende eeuw bebouwd geweest. Ten tijde van het onderzoek was alle bebouwing op het terrein gesloopt met uitzondering van t Wheemhuis op het zuidelijke deel van het perceel.

ONDERZOEK

Uit het plangebied zelf zijn geen vondsten bekend in de databestanden van ARCHIS. Uit de omgeving van het plangebied zijn wel meldingen bekend die duiden op menselijke activiteiten gedurende de periode vanaf het mesolithicum tot en met de ijzertijd.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier grotendeels aan. Binnen het plangebied werd een verstoorde bodem verwacht, voornamelijk wegens de bouw en sloop van gebouwen. Van het oorspronkelijk aanwezige podzolprofiel is inderdaad niets over. De soms aanwezige bouwvoor ligt hier op de gele C-horizont. Het terrein bleek dermate te zijn vergraven dat het gele zand zich deels aan het oppervlak bevindt. Dit betekent dat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten nihil is. Behalve fragmenten recent baksteen in de bouwvoor en recent afval aan het oppervlak zijn er in het plangebied geen vondsten gedaan.

Op basis van de vorenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat de kans op onverstoorte archeologische grondsporen zeer gering is. De bodem is van zeer slechte kwaliteit en er zijn geen archeologische vondsten gedaan. Archeologische waarden zijn echter niet geheel uit te sluiten. Echter, er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van dergelijke waarden gevonden.

Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor plangebied Hoofdstraat 118 te Zuidwolde daarom niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

Indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (conform de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54).

4 . 4

G e l u i d

Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex met maximaal 15 appartementen. De Wet geluidhinder beschouwt een dergelijk gebouw als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of het betreffende gebouw moeten worden getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder.

ZONES In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen, 200 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Op de wegen naast het complex, de Hoofdstraat en de Burgemeester Tonckensstraat is een 30 km/uur-regime van kracht. Daardoor is hier formeel geen sprake van een geluidzone en zou akoestisch onderzoek achterwege kunnen blijven. De Raad van State heeft echter in meerdere gevallen verklaard dat de Wet geluidhinder weliswaar niet van toepassing is op 30 km/uur-wegen, maar dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening wel rekening moet worden gehouden met geluid. Op grond van deze jurisprudentie is daarom een akoestisch onderzoek naar het verkeerslawaai op de Hoofdstraat uitgevoerd.

NORMEN Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

**VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN**

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit het verkeersmodel van de gemeente De Wolden. Dit model doet een uitspraak over de verwachte verkeersintensiteiten in 2020. De voor het akoestisch onderzoek van belang zijnde verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten

Weg	Etmaalintensiteit 2020
Hoofdstraat	1.880

Berekend is de geluidsbelasting per bouwlaag. De resultaten van de berekening zijn afgerond opgenomen in tabel 2. De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

Tabel 2 Geluidsbelasting per bouwlaag

Weg	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	3 ^e bouwlaag
Hoofdstraat	48 dB	48 dB	48 dB

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op geen van de bouwlagen wordt overschreden. In de zin van de Wet geluidhinder is er derhalve geen sprake van geluidhinder.

Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 14 appartementen (voorheen 14, nu maximaal 15). Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 100 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4 . 6

Kabels en leidingen

De ligging van kabels en leidingen onder het maaiveld in combinatie met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld gemalen) kan een belangrijke complicerende factor zijn voor de oprichting van bebouwing. Een eventuele omlegging kan namelijk aanzienlijke financiële consequenties hebben. Ook kan sprake zijn van belemmeringen op het gebied van milieuhygiëne en overlast.

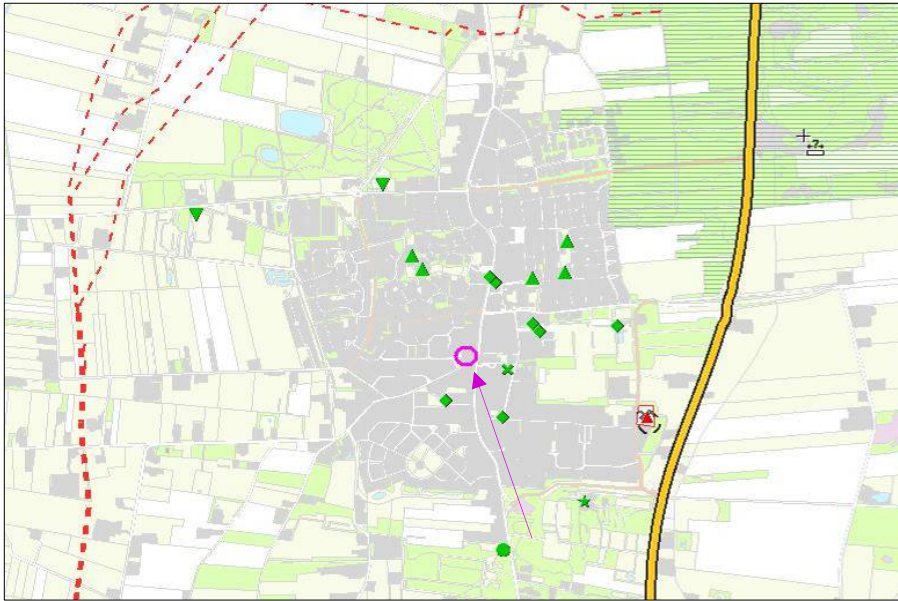
Door middel van een zogenaamde KLIC-melding wordt bij kabel- en leidingbeheerders informatie opgevraagd over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse van het onderzoeksgebied.

4 . 7

Externe veiligheid

Het planvoornemen omvat de ontwikkeling van een appartementencomplex bestaande uit maximaal 15 woningen. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een kwetsbaar object (Bevi, artikel 1, lid 1, sub I).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten liggen die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De hierna volgende figuur betreft een uitsnede hiervan.



Uitsnede risicokaart

4.7.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd (Bevi-inrichtingen).

INLEIDING

Op circa 725 m ten zuidoosten van het plangebied ligt een lpg-tankstation. Deze inrichting heeft als grootste veiligheidsafstand 150 m (invloedsgebied groepsrisico). Het plangebied ligt op ruimere afstand waardoor de inrichting niet voor belemmeringen zorgt.

ONDERZOEK

Overige risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van de uitvoering van het plan zorgt het onderwerp Bevi-inrichtingen niet voor belemmeringen.

CONCLUSIE

4.7.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking. Met de bepalingen uit deze nieuwe wetgeving is in het onderzoek reeds rekening gehouden (onder andere veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

ONDERZOEK Op ongeveer 950 m ten oosten van het plangebied ligt de rijksweg N48. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg heeft geen veiligheidszone (geen oprichting nieuwe kwetsbare objecten) en ook geen plasbrandaandachtsgebied (zone van 30 m waarbinnen geen functies ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden opgericht). Vanwege de grote afstand tot het plangebied vormt de weg ook geen belemmeringen ten aanzien van het groepsrisico (berekening vindt plaats bij ontwikkelingen binnen 200 m van de weg).

Overige wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waaronder ook spoor- en waterwegen, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

CONCLUSIE Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen zorgt niet voor beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4 . 7 . 3

B u i s l e i d i n g e n

INLEIDING Op aardgastransportleidingen is thans de regelgeving uit de Circulaire 'Transport langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van toepassing. In deze regelgeving wordt uitgegaan van bebouwings- en toetsingsafstanden. Het streven is bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. Hierbij dient echter ten minste te worden voldaan aan de geldende bebouwingsafstanden (waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht). Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. Wel dient met deze aspecten rekening te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 km, ligt een buisleiding met drie aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het betreft de leidingen: A-502-KR-107 (druk 66,2 Bar en diameter 42 inch), A-501-KR-102

(druk 66,2 Bar en diameter 36 inch) en A-514-KR-129 (druk 66,2 Bar en diameter 48 inch).

De invloedssfeer van de leidingen reikt tot maximaal 490 m (invloedsgebied groepsrisico van leiding A-502-KR-107). Vanwege de grote afstand tot het plangebied hebben de leidingen derhalve geen invloed op de nieuwe ontwikkelingen.

Ook buisleidingen belemmeren de nieuwe ontwikkelingen niet.

CONCLUSIE

4 . 8

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 2 november 2009 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

INLEIDING



Situatie projectgebied op 2 november 2009

Soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit een braakliggend terrein met opslag van rode kornoelje, es en brem aan de Hoofdstraat te Zuidwolde. Aan de noordzijde en gedeeltelijk in het midden van het projectgebied staat een boomsingel.

Uit de informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 225-520, d.d. 3 december 2009) blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde dier- en plantensoorten ook enkele (middel)zwaar beschermde dier- en plantensoorten voorkomen.

INVENTARISATIE

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het projectgebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden alleen enkele licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. Aan de randen van het projectgebied staat opgaand groen waarin vogels tot broeden kunnen komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Door het ontbreken van geschikte holtes zijn de aanwezige bomen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De noordelijk gelegen boomsingel maakt mogelijk wel onderdeel uit van een vlieg-route van zwaar beschermde vleermuizen.

EFFECTEN De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Indien de noordelijke boomsingel blijft behouden, zal ook de functionaliteit voor vleermuizen behouden blijven en zijn geen effecten op deze soortengroep te verwachten.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreffen de Natura 2000-gebieden Mantingerzand en Dwingelderveld op meer dan 12 km afstand ten noorden van het project. Gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ongeveer 500 m ten westen van het projectgebied en worden gevormd door daar gelegen bloemrijke graslanden.

EFFECTEN Gezien de huidige situatie, de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is op deze punten uitvoerbaar.

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het plangebied valt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. In het kader van het onderhavige plan is contact gezocht met dit waterschap.

INLEIDING

Alle waterbeheerders in Nederland stellen nieuwe waterbeheerplannen op voor de periode 2010-2015. Deze plannen zijn op 1 januari 2010 in werking getreden. De nieuwe Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Deze wet kent een beleidsvormende rol toe aan de provincies. Het provinciale beleid is beschreven in omgevingsplannen (Drenthe en Overijssel). De provinciale plannen zijn kaderstellend voor de waterbeheerplannen van de waterschappen, deze zijn ook meer gericht op uitvoering. In provinciale verordeningen zijn eisen gesteld aan de voorbereiding, opzet en vaststelling van de waterbeheerplannen.

BELEID WATERSCHAP
REEST EN WIEDEN

Het waterschap Reest en Wieden ligt in het deelstroomgebied Rijn-Oost. De waterschappen in dit deelstroomgebied hebben gezamenlijke waterbeheerplannen opgesteld. De hoofdthema's hiervan zijn het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water en waterbeheer 21^e eeuw. Het waterbeheerplan omvat een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2015.

Gebleden is dat ten aanzien van het onderhavige plan 'geen waterschapsbelang' in het geding is.

WATERPARAGRAAF

De standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan 14 appartementen (voorheen 14, nu maximaal 15) Zuidwolde.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande (en deels nieuwe) bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

De documenten van de watertoets zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

Juridische vormgeving

5

5 . 1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

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

5 . 2

Planvorm

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden opgezet. Er kan globaal of gedetailleerd worden bestemd en er kan met zogenaamde flexibiliteitsbepalingen worden gewerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen middels een gedetailleerde opzet nieuwe ontwikkelingen vast te leggen, namelijk de realisatie van een vernieuwend woningbouwplan.

5 . 3

Bestemmingen

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gehanteerd:

- Maatschappelijk;
- Tuin;
- Wonen.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorziening en parkeren, waaronder sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening worden verstaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het gebouw dat thans binnen de bestemming aanwezig is, wordt als karakteristiek aangemerkt. Om deze reden is in de regels een beschermingsregeling ten aanzien van de uitwendige hoofdvorm van het gebouw opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden) voor wonen en bedrijven (categorie 1 en 2) opgenomen.

Tuin

De gronden bestemd als Tuin dienen niet als erf te worden beschouwd. Het is dus niet toegestaan om op deze gronden vergunningsvrije bouwwerken te bouwen. Het aanleggen van (verharde) paden is toegestaan. Verder is het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van ontsluiting en een parkeerplaats, uitsluitend voorzover dit is aangeduid op de verbeelding.

Wonen

De bestemming Wonen is bestemd voor wonen en parkeren. Het maximaal toegestane aantal appartementen is 15. In de regels zijn de bouwregels ten aanzien van de goothoogte nauwkeurig voorgeschreven. In de verbeelding is door middel van maatvoeringsvlakken aangegeven wat het maximumaantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte van de verschillende delen van het gebouw mogen worden. Tevens is in de regels de nokrichting van het gebouw voorgeschreven.

5 . 4

Opbouw regels en verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied.

5 . 5

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene ontheffingsregels.

Tot slot bevatten de regels het overgangsrecht en een slotregel.

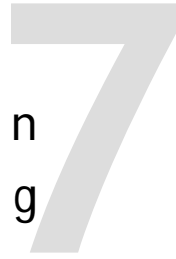
E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor de ontwikkeling van dit plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Hiervoor is een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld. Deze realisatieovereenkomst is, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, door beide partijen ondertekend.

Eventuele planschadekosten en daarmee samenhangende kosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een planschade-afwentelingsovereenkomst opgesteld en ondertekend.

Inspraak en overleg



7.1

Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde vanaf 16 september tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties ingediend. Hierna worden deze reacties samengevat en beantwoord.

Inspreker 1

Deze inspreker maakt bezwaar tegen de situering, de omvang en de hoogte van het nieuwe gebouw en de gevolgen hiervan voor het naastliggende perceel Hoofdstraat 116 (veel minder licht- en zoninval, privacy en woongenot).

Beantwoording

Uitgangspunt voor de situering van het nieuwe gebouw is de historische slagenverkaveling van smalle kavels met bomen langs de lange kavelgrens met langgerekte bebouwing loodrecht op de Hoofdstraat. De bestaande boomsingel op de grens van de percelen Hoofdstraat 116 en 118 blijft ook gehandhaafd. Uitgangspunt voor de omvang en de hoogte van het nieuwe gebouw is dat deze zich voegt naar de maat en schaal van de omgeving. Aan de Hoofdstraat komen op diverse plekken langgerekte grote bouwmassa voor.

Hoewel het bouwvolume van het nieuwe gebouw groter is dan de voormalige bebouwing (van café de Vries) zijn de gevolgen hiervan voor het woongenot van het naastliggende perceel - mede door het behoud van de boomsingel tussen beide percelen - beperkt.

Inspreker 2

Deze inspreker maakt bezwaar tegen de stelling dat het perceel Hoofdstraat 118 ooit een agrarische bestemming heeft gehad.

Beantwoording

Voorzover terug te vinden heeft het perceel Hoofdstraat 118 inderdaad nooit een agrarische bestemming gehad. Wel is op diverse plekken aan de Hoofdstraat sprake van langgerekte grote bouwmassa's. In het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn alle verwijzingen naar het agrarische verleden van het perceel geschrapt.

7.2

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro naar verschillende betrokken instanties toegestuurd voor overleg.

Hiervan hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Drenthe;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Milieu Inspectie Noord;
- Waterschap Reest en Wieden;
- Dorpsbelangen Zuidwolde.

De brieven van deze instanties zijn als bijlage opgenomen.

1. Provincie Drenthe

Opmerking

In het plan zijn volgens de provincie geen provinciale belangen opgenomen. Er is derhalve geen reden om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure, aldus de provincie.

Reactie

De gemeente heeft van de bovenstaande opmerking kennisgenomen.

2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Milieu Inspectie Noord

Opmerking

In de brief van 26 mei 2009 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1) de gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De Milieu Inspectie Noord coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten, en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

De gemeente heeft van de bovenstaande opmerking kennisgenomen.

3. Waterschap Reest en Wieden

Opmerking

Het waterschap geeft aan dat ze een positief wateradvies hebben afgegeven.

Reactie

De gemeente heeft van de bovenstaande opmerking kennisgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 zijn de regels geactualiseerd en aangevuld.

Voor nadere informatie over bovenstaande wordt verwezen naar de eerder genoemde bijlage 'Inspraak en overlegnota'.

4. Dorpsbelangen Zuidwolde

Opmerking

Dorpsbelangen Zuidwolde is van mening dat het een mooi ontwerp is dat past in de omgeving. Zij ziet graag een afscheiding aan de westzijde.

Reactie

De gemeente heeft van de vorenstaande opmerking kennisgenomen.

Beantwoording

Het voorkomen van (licht)overlast van voertuigen voor de woningen aan de Zende is gewaarborgd. De uitrijrichting van auto's uit de parkeergarage is namelijk niet in westelijke, maar in zuidelijke richting. De afstand tot omliggende woningen is aan deze zijde veel groter dan aan de westzijde. Bovendien wordt het perceel aan deze zuid/zuidwestzijde omsloten door hagen.

B i j l a g e n

- Rekenbladen wegverkeerslawaaï
- Wateradvies Reest en Wieden
- Overlegreacties

Bijlage 1 - Rekenbladen wegverkeerslawaa

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:	De Wolden	datum:	14-01-10						
bestemmingsplan:	Hoofdstraat 118	bestandsnaam:	DeHoHo1.xls						
situatie:	Hoofdstraat								
jaar basisgegevens:	model	prognosejaar:	2020						
waarneempunten	1e bouwlaag			2e bouwlaag					
rijlijnummer	1			1					
intensiteit basisjaar	1880			1880			mvt		
groeipercentage	0,0			0,0			%		
etmaal int. (prognose) Qetm	1880			1880			mvt		
periode	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht			
uurintensiteit	7,0	2,6	0,7	7,0	2,6	0,7	%		
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	123,7	45,7	12,3	123,7	45,7	12,3	mvt/u	
	Qmv	5,3	2,0	0,5	5,3	2,0	0,5	mvt/u	
	Qzv	1,3	1,0	0,3	1,3	1,0	0,3	mvt/u	
	Qmr	1,3	0,2	0,1	1,3	0,2	0,1	mvt/u	
	Qtot	131,6	48,9	13,2	131,6	48,9	13,2	mvt/u	
snelheid	Vlv	30			30			km/u	
	Vmv	30			30			km/u	
	Vzv	30			30			km/u	
	Vmr	30			30			km/u	
waarneemhoogte	Hw	1,5			4,5			m	
wegdekhogte	Hweg	0,0			0,0			m	
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-	
afstand obstakel		0,0			0,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,29			0,29			-	
afstand (schuin)	r	13,0			13,5			m	
afstand (hor.)	d	13,0			13,0			m	
periode	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht			
emissie	Elv	63,8	59,5	53,8	63,8	59,5	53,8	dB	
	Emv	58,7	54,3	48,7	58,7	54,3	48,7	dB	
	Ezv	55,8	54,5	48,8	55,8	54,5	48,8	dB	
	Emr	44,3	36,9	31,2	44,3	36,9	31,2	dB	
	Etotaal	65,5	61,6	55,9	65,5	61,6	55,9	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,0			0,0			dB	
	Creflectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,0			0,0			dB	
	demping	Dafstand	11,1			11,3			dB
		Dlucht	0,1			0,1			dB
		Dbodem	1,0			0,9			dB
		Dmeteo	0,7			0,3			dB
	Dtotaal	13,0			12,7			dB	
zichthoekcorrectie	N			N			dB		
periode	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht			
dag/avond/nachtwaarde	52,5	48,6	42,9	52,8	48,9	43,2	dB		
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10	0	5	10	dB		
dag/avond/nachtwaarde na correctie	52,5	53,6	52,9	52,8	53,9	53,2	dB		
Lden	52,8			53,2			dB		
af trek artikel 110g WGH 2006	5			5			dB		
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	47,8			48,2			dB		

REKENBLAD SRM I (2006)				BügelHajema			
gemeente:		De Wolden		datum:		14-01-10	
bestemmingsplan:		Hoofdstraat 118		bestandsnaam:		DeHoHo2.xls	
situatie:		Hoofdstraat					
jaar basisgegevens:		model		prognosejaar:		2020	
waarneempunten		3e bouwlaag					
rijlijnummer		1					
intensiteit basisjaar		1880			mvt		
groeipercentage		0,0			% mvt		
etmaal int.(prognose) Qetm		1880					
periode		Dag	Avond	Nacht			
uurintensiteit		7,0	2,6	0,7			
gemiddelde		123,7	45,7	12,3			
uur -		Qlv	Qmv	Qzv			
intensiteit		1,3	1,0	0,3			
		Qmr	1,3	0,2			
		Qtot	131,6	48,9	13,2		
snelheid		Vlv	30				
		Vmv	30				
		Vzv	30				
		Vmr	30				
waarneemhoogte		Hw	7,5				
wegdehoogte		Hweg	0,0				
objectfractie		fobj	0,0				
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek					
afstand obstakel		0,0					
afstand-kruising		a	0,0				
bodemfactor		b	0,29				
afstand (schuin)		r	14,6				
afstand (hor.)		d	13,0				
periode		Dag	Avond	Nacht			
emissie		Elv	63,8	59,5	53,8		
		Emv	58,7	54,3	48,7		
		Ezv	55,8	54,5	48,8		
		Emr	44,3	36,9	31,2		
		Etotaal	65,5	61,6	55,9		
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0				
		Cobstakel	0,0				
		Creflectie	0,0				
		Ctotaal	0,0				
demping		Dafstand	11,7				
		Dlucht	0,1				
		Dbodem	0,9				
		Dmeteo	0,2				
		Dtotaal	12,9				
zichthoekcorrectie		N					
periode		Dag	Avond	Nacht			
dag/avond/nachtwaarde		52,6	48,7	43,0			
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10			
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,6	53,7	53,0			
Lden		52,9					
aftrek artikel 110g WGH 2006		5					
Lden afgerond na afrt. art. 110g WGH 2006		47,9					

Bijlage 2 - Wateradvies Reest en Wieden

Geachte mevrouw Van der Veen,

Onderstaand het bericht dat ik op 25 november heb verzonden. Ik weet niet wat er verkeerd is gegaan maar het Waterschap Reest en Wieden heeft een positief advies gegeven.

Hoogachtend,

Maarten

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

Van: Vierssen van M.

Verzonden: donderdag 25 november 2010 14:03

Aan: 'M. vdVeen'

Onderwerp: Positief wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Veenhovenplein 1
De Wijk

Geachte mevrouw Van der Veen,

Vanuit Waterschap Reest & Wieden is op 25-05-2010 ons standaard document ter beschikking gesteld aan de initiatiefnemer. Dit document is tevens een positief wateradvies. Onze tekst is correct overgenomen in het bestemmingsplan en wij blijven bij ons positieve advies.

Hoogachtend,

Maarten

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

Bijlage 3 - Overlegreacties

GESCAND

GEMEENTE DE WOLDEN - 6 OKT. 2010	
ing.	
afd. VROM	no.: 2.4984/7-6544
om advies: maaike	retour voor:
vka	kopie aan:

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van De Wolden
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE



Assen, 5 oktober 2010
Ons kenmerk 39/RO/2010011203
Behandeld door de heer S.A. Andela (0592) 36 50 39
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 115 te Zuidwolde

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, hebt u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 115 te Zuidwolde. Het plan betreft het realiseren van 15 woningen in de kern van Zuidwolde.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u ervan uitgaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

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

ab/coll.

Voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde
Postbus VI Ruimtelijkeplannen

to:

'M.vdVeen@dewolden.nl'

14-10-2010 13:50

Sent by:

Marian van Ostayen

Cc:

""ruimtelijkeplannen@drenthe.nl""

Default custom expiration date: 14-10-2011

Show Details

kenmerk (Holmesnr.): 36066

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden,
ter attentie van mevrouw M. van der Veen

Op 15 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit
ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 118 te Zuidwolde".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid
(RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) de gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten
verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie
over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

Hans Nieken
Senior inspecteur

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Openbaarmaking,
vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking aan derden is niet toegestaan. Aan berichten via e-mail kunnen
geen rechten ontleend worden. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. U wordt
verzocht bij onjuiste adressering de afzender direct te informeren door dit bericht te retourneren.



Zuidwolde,12-10-10

Geachte Maaike,

Bij deze de tekeningen weer retour.

Wij hebben in de bestuursvergadering het voorontwerp bestemmingsplan, Hoofdstraat 118 besproken en komen tot de volgende conclusie;

- a- Het een mooi ontwerp is en dat het wel past in de omgeving.
- b- De westgevel er goed uit ziet.
- C- De afscheiding aan de westzijde duidelijk afgeschermd moet zijn, het zij met een Haag; Schutting of matten die de hinder van het uitrijden van de voertuigen voor de omwonende zoveel mogelijk beperkt.

Als er verder wijzigingen zijn horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet

Namens het bestuur van Dorpsbelangen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Bekhof', is written over a horizontal line.

J. Bekhof [voorzitter]

Raadhuisstraat 21

7921GC Zuidwolde

Email: jaap.bekhof@wanadoo.nl

Tel: 372135