

BESTEMMINGSPLAN
ZUIDWOLDE - HOOFDSTRAAT 57

**Bestemmingsplan
Zuidwolde - Hoofdstraat 57**

Code 1099144 / 14-07-11

TOELICHTING

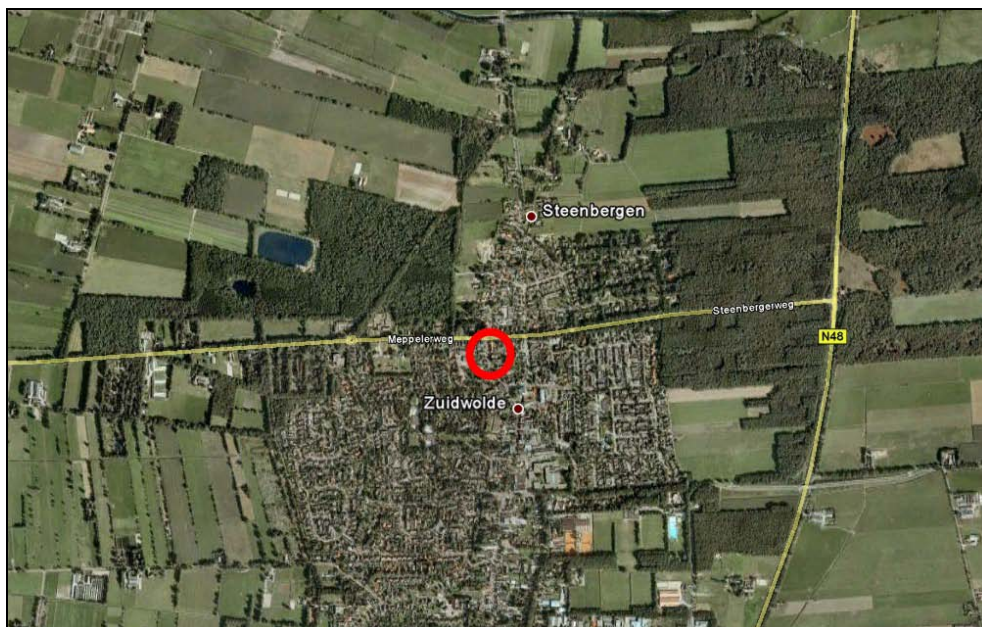
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSAPSECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	6
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	7
3. 5. Bodem	8
3. 6. Geluid	8
3. 7. Luchtkwaliteit	9
3. 8. Externe veiligheid	9
3. 9. Kabels en leidingen	10
4. PLANUITGANGSPUNTEN	11
4. 1. Gewenste ontwikkeling	11
4. 2. Ruimtelijke inpassing	11
4. 3. Planuitgangspunten	12
5. JURIDISCHE TOELICHTING	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemming	13
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	15
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID / GRONDEXPLOITATIE	16
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	16
7. 2. Grondexploitatie	16
8. INSPRAAK EN OVERLEG	17
9. RAADSVASTSTELLING	18

<u>Bijlage 1</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
<u>Bijlage 3</u>	Akoestisch onderzoek industrielawaaï
<u>Bijlage 4</u>	Bezonningsstudie
<u>Bijlage 5</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 57 in Zuidwolde is recent een winkel met daarboven een woning gesloopt. Het pand was sterk verouderd. Er is daarom voor gekozen om de locatie te herontwikkelen. Op het perceel wordt een nieuw pand gerealiseerd met op de begane grond ruimte voor commerciële en/of dienstverlenende functies. Op de eerste en de tweede bouwlaag worden in totaal drie appartementen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing past zowel qua afmetingen alsook qua functies niet binnen het huidige bestemmingsplan *Zuidwolde-dorp*. Er moet daarom een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan *Zuidwolde-dorp* (vastgesteld 30 november 1983 en goedgekeurd 18 december 1984). Hierin heeft het perceel de bestemming “Winkels”. Deze gronden zijn bestemd voor winkels. Per winkel is een woning toegestaan. De maximale goothoogte voor de winkel is 6 meter, met een minimale dakhelling van 25 graden. De ontsluiting van het achtererf op de Steenberger Esweg heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Tuin”. Dit stukje is in dit bestemmingsplan meegenomen.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleid voor deze ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Een planbeschrijving wordt in hoofdstuk 4 gegeven, gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie. Het laatste hoofdstuk gaat in op de resultaten van de procedure van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

Met het voorliggende plan wordt de herontwikkeling van een locatie binnen Zuidwolde mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling raakt dit geen Rijks- of provinciale belangen. Er zal daarom alleen ingegaan worden op het relevante gemeentelijk beleid.

2. 1. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie De Wolden 2005-2020

In de toekomstvisie 2005-2020 (2006) heeft de gemeente haar ambities voor de periode tot aan 2020 vastgelegd. De gemeente zet in de visie in op een sterke plattelandsgemeente met een rijke historie, waardevol landschap, variatie in bedrijvigheid en goede voorzieningen. Daarnaast wil de gemeente voorwaarden scheppen voor de vestiging en versterking van kleinschalige bedrijvigheid en mogelijkheden voor startende ondernemers. In de Toekomstvisie signaleert de gemeente dat de vraag naar woningen het grootst is in Zuidwolde en Koekange. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouw in elke kern en ziet hier vooral kansen voor inbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij de Toekomstvisie 2005-2020. Er is in dit geval sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Zuidwolde en een versterking van het winkelaanbod.

Structuurvisie De Wolden

De gemeente De Wolden is momenteel bezig een nieuwe ruimtelijke toekomstvisie op te stellen. Hiervoor dient de Structuurvisie De Wolden. In deze visie kiest de gemeente ervoor haar belangrijkste kwaliteit, namelijk het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het landschap geldt in de gemeente als drager voor nieuwe ontwikkelingen.

Zuidwolde is in de visie aangewezen als hoofdkern. Er wordt ingezet op een concentratie van detailhandel in de drie grote kernen (Zuidwolde, De Wijk en Ruinen). De gemeente wil hier een zoveel als mogelijk sturende rol in hebben. Ook ten aanzien van wonen wordt ingezet op een concentratie van nieuwe woningbouw in de hoofdkernen. Uitgangspunt is aanbod gerelateerd bouwen, waarbij de gemeente een faciliterende rol aanneemt. Aanbod gerelateerd bouwen houdt in dat de gemeente zorgt voor nieuwe woningbouw. Tot slot wordt ingezet op duurzaam bouwen, waarbij herstructurering van bestaande wijken een belangrijk uitgangspunt is.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente. Een bestaande locatie wordt herontwikkeld, waarbij een nieuwe commerciële ruimte in het centrum van Zuidwolde gerealiseerd wordt. Daarnaast worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Dit past bij de gemeentelijke inzet voor de hoofdkern Zuidwolde.

Welstandsnota 2006, eerste herziening 2008

Het gemeentelijke welstandsbeleid is verwoord in de 'Welstandsnota 2006, eerste herziening 2008'. Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Winkelgebieden', waartoe een groot deel van de Hoofdstraat behoort.

Het noordelijke gedeelte van deze straat bestaat voornamelijk uit winkels, kantoorpanden en bedrijven. In het zuidelijke deel komen voornamelijk woningen voor. De bebouwing langs de Hoofdstraat volgt het verloop van de weg. Het beleid is gericht op het verhogen van de kwaliteit en te streven naar een meer eenduidige bouwhoogte. Qua ligging wordt ingezet op een nokrichting haaks op de weg en een rooilijn grenzend aan het openbaar gebied. Qua massa en vorm moeten panden één of twee bouwlagen met kap hebben. Aan de naar de weggekeerde gevel van de Hoofdstraat mogen geen afgedekte bouwmassa's gerealiseerd worden.

De precieze uitwerking van het pand is momenteel nog niet bekend. Het uiteindelijke bouwplan wordt aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd.

3. OMGEVINGSAPSECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Rond Zuidwolde liggen ten noordoosten, ten westen en ten zuiden meerdere gebieden die behoren tot de EHS. Het betreft onder andere het Steenberger Oosterveld en de weidegronden langs de Kerkweg. Het plangebied ligt op minimaal 200 meter afstand van de dichtstbijzijnde EHS gebieden. In de nabije omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Met dit bestemmingsplan wordt een locatie in bestaand bebouwd gebied herontwikkeld. Er is geen invloed op beschermde natuurgebieden te verwachten. Voor dit bestemmingsplan zijn er met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor het plangebied is een ecologische quick-scan uitgevoerd toen het pand nog niet gesloopt was (zie bijlage 1). Hieruit is gebleken dat het pand mogelijk geschikt was voor vleermuizen, steenmarters, huismussen en gierzwaluwen. Vlak voor de sloop is het pand geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde soorten. Daarvoor zijn geen aanwijzingen aangetroffen. Wel wordt geadviseerd bij de uitvoering van het project rekening te houden met bijvoorbeeld vleermuizen. Dit kan door het inbouwen van speciale kasten voor vleermuizen of het creëren van geschikte openingen. Tijdens het uitvoeren van het project zal nader bezien worden of hier mogelijkheden voor zijn. Het bouwplan is hiervoor nog niet voldoende concreet. Vanuit het aspect soortenbescherming zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden.

De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand gebouwd gebied. De aanwezige bebouwing is inmiddels al gesloopt. Eventuele aanwezige archeologische vondsten zijn dus zeer waarschijnlijk al verstoord. Het is daarom niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten gedaan worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente De Wolden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

In de bestaande situatie is de achterzijde van het voormalige pand niet bebouwd. Na de herontwikkeling wordt dit stuk bestraat en is dus wel verhard. Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden op het riool aangeboden. Voor het bestemmingsplan is via www.dewatertoets.nl een wateradvies aangevraagd.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Zuidwolde - Hoofdstraat 57.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat in Zuidwolde. Er komen hier verschillende centrumfuncties voor. De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen dit centrumgebied. In het vorige pand waren winkels toegestaan, met daarboven woningen. Op de begane grond zijn commerciële activiteiten of dienstverlening toegestaan. Het betreft dus voornamelijk herbouw van het bestaande pand. In dit bestemmingsplan zijn meer centrumfuncties mogelijk, dan in het vigerende plan is toegestaan. De invloed omliggende functies is echter nagenoeg gelijk. Voor de omgeving betekent dit geen extra milieubelasting. Vanuit de omgeving zijn er geen functies aanwezig die van invloed zijn op de woningen die mogelijk gemaakt worden. Ook dit zijn voornamelijk centrumfuncties. Woningen passen hier goed tussen.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied is al lange tijd in gebruik geweest als winkel met daarboven woningen. Er hebben geen functies in het pand gezeten die van invloed kunnen zijn geweest op de bodem- en grondwaterkwaliteit. Tot slot worden er geen functies mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op de bodem en het grondwater.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe pand, moet een bodemonderzoek overlegd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 6. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van wegverkeerslawaaï is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

De Hoofdstraat is een weg waar een 30 km/u-regime geldt. Ten noorden van het plangebied ligt de Meppelerweg, waar een regime van 50 km/u geldt. Deze weg ligt op ongeveer 60 meter afstand van het plangebied. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor deze weg niet wordt overschreden. Ook is er onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de Hoofdstraat. De geluidsbelasting van deze weg bedraagt tussen de 44 en 57 dB(A). Aangezien dit een niet geluidsgezoneerde weg betreft (het is immers een 30 km/u-weg), is het verlenen van een hogere grenswaarde niet aan de orde. Wel dient er aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd te worden om de binnenniveaus inzichtelijk te maken. Bij het uitwerken van het definitieve bouwplan zal rekening worden gehouden met de resultaten van dit onderzoek. Uitgangspunt is dat aan het binnenniveau van 33 dB voldaan moet worden. Dit is middels isolatie van de gevel goed realiseerbaar. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Industrielawaai

Naast wegverkeerslawaaï is ook industrielawaai van belang voor dit bestemmingsplan. Ten westen van het plangebied, aan de Hoofdstraat 64, is een grondverzetbedrijf gevestigd. Het bedrijf ligt recht tegenover het plangebied aan de andere kant van de Hoofdstraat. Naar de bedrijfsactiviteiten en de mogelijke invloed van het geluid op het plangebied, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van het plangebied. De bedrijfsactiviteiten vinden op een relatief grote afstand van het nieuwe pand plaats. De geluidsbelasting door het industrielawaai is (ruim) lager dan de geluidsbelasting van de omliggende wegen.

Andersom is de herontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geen belemmering voor de activiteiten van het grondverzetbedrijf. Vanuit het aspect industrielawaai zijn er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het bestemmingsplan maakt een commerciële ruimte op de begane grond mogelijk. Daarnaast worden op de eerste en tweede bouwlaag drie appartementen mogelijk gemaakt. Voorheen stond op het perceel een winkel, met daarboven woningen. Dit bestemmingsplan maakt dus alleen de herontwikkeling van het perceel mogelijk. Er is niet of nauwelijks sprake van een verandering van de verkeersaantrekkende werking door de herontwikkeling. Voor de luchtkwaliteit zijn er dus geen negatieve gevolgen te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen.

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire "*Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen*" uit 1984 van kracht.

In het nieuwe *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dat op het moment van schrijven in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de nabije omgeving zijn geen Bevi-inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Hoofdstraat en de Mepelerweg zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Er zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Gewenste ontwikkeling

Op de vrijgekomen locatie aan de Hoofdstraat, wordt een nieuw gebouw voorzien met daarin 3 appartementen en een commerciële ruimte. De precieze uitwerking van het bouwplan is momenteel nog niet bekend. De grote lijnen (maximale goot- en bouwhoogte, etc.) zijn wel bekend en worden hieronder omschreven. Het uitgangspunt is dat de gewenste ontwikkeling binnen de hier omschreven kaders passen.

Het pand wordt ongeveer 55 meter diep. Het grootste gedeelte van de begane grond wordt beoogd als commerciële ruimte. Ongeveer de helft van het pand wordt in drie bouwlagen uitgevoerd. De drie bouwlagen worden aan de kant van de Hoofdstraat gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van de voorzijde van het pand wordt respectievelijk 6,50 en 10 meter. Dit onderdeel van het pand krijgt een afgeplat schilddak.

De bouwhoogte van de achterste helft van het pand is maximaal 4 meter. Aan de achterzijde van het pand worden bergingen voor de bewoners gerealiseerd. Hiervoor wordt een trapopgang en een lift gebouwd voor toegang tot de bovengelegen woningen. De hoogte van dit onderdeel van het pand is maximaal 7 meter.

Aan de achterzijde worden 10 parkeerplaatsen voor bewoners en medewerkers van de commerciële ruimten aangelegd. Ook worden er drie bergingen (voor elke woning één) aan de oostzijde van het perceel gebouwd. Het parkeerterrein en de bergingen worden ontsloten via de huidige aansluiting vanaf de Steenberger Esweg. Aan de voorzijde van het pand, evenwijdig aan de Hoofdstraat, worden 2 tot 3 parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers van de commerciële ruimten. Dit is niet voldoende als parkeervoorziening voor alleen deze locatie. Echter, gezien de centrale ligging in het winkelgebied van Zuidwolde zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de buurt aanwezig.

4. 2. Ruimtelijke inpassing

Met het nieuwe pand wordt aangesloten bij de aanwezige bebouwing in de omgeving. De voorgevel wordt, ten opzichte van het oude pand, op een grotere afstand van de Hoofdstraat gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op de verspringende voorgevelrooilijn. De panden ten noorden en zuiden van het plangebied volgen qua voorgevel de Hoofdstraat. Hierdoor kunnen tussen het pand en de Hoofdstraat parkeerplaatsen evenwijdig op de weg aangelegd worden.

De goothoogte van het pand wordt wel hoger dan in het vigerende plan is toegestaan. Nu is een hoogte van 6 meter mogelijk. Dit wordt verhoogd naar een goothoogte van 6,50 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hierbij wordt aangesloten bij de hoogte van het (nieuwe) pand ten noorden van het plangebied. De voormalige winkel had dezelfde breedte als de gewenste ontwikkeling. Ter plaatse van de voorgevel was het pand 3 meter smaller.

Om de invloed van het nieuwe pand op de nabije omgeving te onderzoeken, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is in bijlage 4 opgenomen.

Hieruit blijkt dat de schaduwwerking van het nieuwe pand niet veel anders is dan het vorige pand. De situatie verslechtert niet wezenlijk.

De daadwerkelijke inrichting en uitvoering van de herontwikkeling zijn momenteel nog niet bekend. Uitgangspunten zijn de kaders zoals deze in dit bestemmingsplan geschetst zijn. Het uiteindelijke bouwplan wordt aan de welstandscommissie voorgelegd voor advies.

Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe pand passend is in de omgeving. Het pand past qua vorm en uitstraling goed bij de overige panden aan de Hoofdstraat.

4. 3. Planuitgangspunten

De hoofdvorm van het nieuwe pand wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk vastgelegd. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbuiten is geen bebouwing toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de garageboxen. De locatie hiervan op de achterzijde van het perceel is vastgelegd. Daar waar het nieuwe pand uitgevoerd gaat worden in drie bouwlagen, is dit op de verbeelding vastgelegd met een maximum goot- en bouwhoogte. Aan de achterzijde van het pand wordt slechts een bouwlaag gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen. De locatie van de trapopgang c.q. liftopbouw is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen.

Functioneel zijn er een aantal beperkingen opgenomen. Het aantal woningen is vastgelegd op drie. De woningen moeten op de eerste en tweede bouwlaag gerealiseerd worden. De begane grond is gereserveerd voor de commerciële en dienstverlenende activiteiten. Uitwisselbaarheid tussen de woningen en de commerciële ruimte is niet mogelijk.

Tot slot zijn de parkeerplaatsen langs de Hoofdstraat met een aparte bestemming aangegeven. Dit vanwege het openbare karakter van de parkeerplaatsen.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Centrum

Het gehele plangebied heeft de bestemming "Centrum". Bebouwing is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De verschillende hoogten van het pand zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het gedeelte waar drie bouwlagen gerealiseerd worden, is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,50 en 10 meter opgenomen. Het overige gedeelte van het pand heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter. Het trappenhuis aan de achterzijde van het pand heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter. De bergingen aan de achterzijde van het nieuwe pand zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'. Voor deze bebouwing is een maximum bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

In de regels is het maximale aantal woonhuizen vastgelegd op 3. Woonhuizen zijn alleen toegestaan op de tweede en derde bouwlaag. Op de begane grond zijn commerciële en dienstverlenende functies toegestaan. Uitwisselbaarheid is niet mogelijk. Het is niet toegestaan op de begane grond te wonen. Commerciële en dienstverlenende functies zijn niet toegestaan op de tweede en derde bouwlaag.

Verkeer - Verblijf

Het gebied tussen de Hoofdstraat en het nieuwe pand heeft, gezien het openbare karakter, de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen. Binnen deze bestemming worden de parkeerplaatsen aangelegd.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de standaardprocedure. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

Voorontwerpbestemmingsplan en overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een gemeentelijk reactie. De reacties worden in hoofdstuk 8 'Overleg' door de gemeente beantwoord.

Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vaststelling en beroep

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID / GRONDEXPLOITATIE

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling betreft het oprichten van nieuwe bebouwing. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

7. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Eventuele kosten voor aanleg of aanpassing van infrastructuur, riolering, et cetera zijn hierin opgenomen. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplannen van 3 februari t/m 16 maart 2011 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om op het plan te reageren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Tijdens deze periode is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* tevens toegezonden aan overleg- en adviespartijen. De VROM-inspectie, de provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden zien geen aanleiding voor het maken van opmerkingen ten aanzien van het plan. Deze overlegreacties zijn als bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde – Hoofdstraat 57' heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 juli 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===