
GEMEENTE DE WOLDEN

**BESTEMMINGSPLAN
HERONTWIKKELING VEENINGEN 47**

Status: Vaststelling
Datum: 10-04-14



**BESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING
VEENINGEN 47**

CODE 1199227 / 10-04-14

GEMEENTE DE WOLDEN 1199227 / 10-04-14
BESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING VEENINGEN 47

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voornemen	3
2. 3. Uitgangspunten	5
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Water	11
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie	12
4. 9. Cultuurhistorie	13
4. 10. Kabels en leidingen	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	16
7. OVERLEGREACTIES, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	18
7. 1. Overlegreactie Provincie	18
7. 2. Zienswijzen	18
7. 3. Vaststelling	18

BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|---|
| <u>Bijlage 1</u> | Akoestisch onderzoek |
| <u>Bijlage 2</u> | Ecologische quick-scan |
| <u>Bijlage 3</u> | Bodemonderzoek |
| <u>Bijlage 4</u> | Overlegreactie Provincie Drenthe |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Veeningen ligt aan de gelijknamige weg een café. Op het perceel ernaast ligt een voormalig winkelpand met bijbehorend magazijn. Het café is gevestigd in een voormalig boerderijpand. De wens is om beide panden te slopen en deze locatie te herontwikkelen. Beoogd wordt hier een veertiental woningen te realiseren. De ene helft van de woningen zijn voor de sociale verhuur bestemd. De andere helft wordt verkocht en is gericht op starters. De ligging van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.

Naast de nieuwe woningen, wordt ook de bestaande woning op het perceel Veeningen 47a in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit omdat deze woning aan het te slopen winkelpand is gebouwd en er in het geldende bestemmingsplan abusievelijk een deel van de bebouwing in de verkeerde bestemming is opgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt de woning voorzien van de juiste bestemming.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf. Tot slot worden in hoofdstuk 7 ingegaan op de ingediende overlegreacties en zienswijzen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de weg Veeningen. Dit is de doorgaande weg tussen de kernen De Wijk en Zuidwolde. Langs deze weg ligt de oorspronkelijke bebouwing van het dorp Veeningen. Kenmerkend aan het lint zijn enkele boerderijpanden die deels nog in agrarisch gebruik zijn. De recente uitbreidingswijken zijn zuidelijk van de weg Veeningen gerealiseerd. In het zuiden van de kern liggen verschillende voorzieningen. Aan de Dorpshuisstraat ligt het dorps huis en aan de Schoolstraat ligt de school van het dorp.

In het plangebied staan meerdere panden. Ten eerste staat er een voormalig boerderijpand op het perceel Veeningen 47. In dit pand is al lange tijd een café annex zalencentrum met de daarbij behorende bedrijfswoning gevestigd. Achter het perceel ligt een parkeerplaats. Figuur 2 geeft een aanzicht op het boerderijpand, met daarin het café.

Op het perceel Veeningen 47a, ten westen van het café, staat een voormalig winkelpand. Dit pand staat al enige tijd leeg. Aan de achterzijde van het pand staat een vrij grote schuur, die als magazijn in gebruik is geweest. Het winkelpand is verbonden met een burgerwoning (Veeningen 47b).



Figuur 2. Huidige bebouwing plangebied (bron: Google Streetview)

2. 2. Het voornemen

Het café annex zalencentrum en het winkelpand met magazijn worden gesloopt. Op deze locatie worden 14 nieuwe woningen gerealiseerd. De helft van de woningen is voor starters en de andere helft betreffen huurwoningen. Haaks op de Veeningen wordt een nieuwe weg gerealiseerd, die dient als ontsluiting voor de nieuwe woningen. Figuur 3 geeft de globale verkaveling van het plangebied weer.



Figuur 3. Impressie verkaveling nieuwbouwwoningen

Langs de Veeningen worden aan van de nieuwe ontsluitingsweg twee twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. De woningen volgen de rooilijn van de verderop gelegen woningen. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de aanwezigheid van de waardevolle boom aan de openbare weg. Alle vier woningen zijn bedoeld voor de verkoop (starterswoningen).

Parallel aan de nieuwe ontsluitingsweg worden aan weerszijden twee blokken van drie woningen gerealiseerd. De ene helft is voor de verkoop en de andere helft is voor de verhuur. Tot slot wordt in het zuidelijke gedeelte van het plangebied een blok van vier huurwoningen gerealiseerd. De woningen worden allemaal twee bouwlagen met een kap. Onderstaande figuur geeft een impressie van de nieuwe woningen.

Bij een aantal woningen worden parkeerplaatsen op het eigen perceel gerealiseerd. Dit betreffen de twee twee-onder-één-kappers en de hoekwoningen van de rijenwoningen. Dit houdt in dat bij 10 van de 14 woningen parkeergelegenheid op eigen perceel is. Daarnaast worden nog twaalf parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee van deze parkeerplaatsen zijn via de Bovenboer te bereiken. De rest van de parkeerplaatsen worden in het zuidelijke deel langs de ontsluitingsweg gerealiseerd.



Figuur 4. Impressie nieuwbouwwoningen

2. 3. Uitgangspunten

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De ligging van de woningen is vrij strak vastgelegd met een bouwvlak binnen de woonbestemming. Voor de voortuinen is een aparte regeling opgenomen om te voorkomen dat hier bebouwing gerealiseerd wordt. Hierdoor is de verkaveling van het plangebied vastgelegd. De nieuwe ontsluiting, het openbare groen en de parkeerplaatsen is door één bestemming vastgelegd. Hierdoor is er nog enige flexibiliteit voor de inrichting van het plangebied.

De bestaande woning op het perceel Veeningen 47b is eveneens met een bouwvlak vastgelegd. Een deel van de bebouwing op dit perceel blijft bestaan. De te handhaven oppervlakte aan bebouwing valt binnen de regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in de *Omgevingsvisie Drenthe* (vastgesteld op 2 juni 2010). De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de provincie van provinciaal belang acht. De kernkwaliteiten spelen hierin een belangrijke rol. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies moet de SER-ladder als denkmiddel worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Doordat de beoogde ontwikkeling een herstructurering van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom van Veeningen betreft, zijn de uitgangspunten van de SER-ladder voldoende toegepast.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2010 - 2030

De gemeente De Wolden heeft het ruimtelijk beleid voor de komende 20 jaar vastgelegd in de *Structuurvisie 2010 - 2030*. De gemeente De Wolden kiest er in de Structuurvisie voor om haar grootste kwaliteit, het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het zijn van een plattelandsgemeente betekent in De Wolden dat het aanwezige landschap drager is voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor wonen ziet de gemeente de komende jaren uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij wordt gekozen voor een flexibel woningbouwbeleid, waarbij de gemeente enerzijds het initiatief neemt bij de ontwikkeling van uitbreidingswijken, reagerend op een vraag naar woningen. Dit geldt voor de vijf kerndorpen. Voor de kleine kernen in de gemeente, waaronder Veeningen, wordt ingezet op het realiseren van woningbouw naar aanleiding van concrete vraag en alleen voor de eigen woningbehoefte.

Woonplan 2011-2015 (concept)

De gemeente De Wolden is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw woonplan, met een doorkijk naar 2030.

In het nieuwe woonplan is aangesloten bij de indeling van kerndorpen enerzijds en kleine kernen anderzijds. Voor de grote kernen wordt met name ingezet op aanbod gerelateerd bouwen. Dit in tegenstelling tot de kleinere kernen, waaronder Veeningen, waar ingezet wordt op vraaggerelateerde bouwen. Wat de woningbouwtypen betreft, wordt met name ingezet op starterswoningen, eengezinswoningen en huurwoningen. Hier is in de gemeente De Wolden concrete vraag naar.

Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen de kaders die het nieuwe woonplan biedt. In het woonplan is aangegeven dat er vraag is naar huurwoningen en starterswoningen. Deze worden met dit plan mogelijk gemaakt. Tevens wordt geconcludeerd dat er vraag is naar ongeveer 10 woningen in Veeningen de komende jaren. Met dit bestemmingsplan worden 14 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De verwachting is dat deze woningen, zeker gezien de prijksklassen, makkelijk verhuurd en verkocht kunnen worden.

Welstandsnota 2010

Het gemeentelijke welstandsbeleid is beschreven in de *Welstandsnota 2010*. In de Welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het plangebied ligt in gebied 15: Veld- en veenontginningsdorpen. De veldontginningsdorpen (Koekangerveld, Veeningen Fort, Linde en Drogteropslagen) vormen samen met de veenkoloniale dorpen Alteveer en Kerkenveld dit welstandsgebied. Deze dorpen vormen de jongste kernen van De Wolden en kennen geen bebouwing uit de periode voor 1900.

Het beleid binnen dit welstandsgebied is dat er, rekening houdend met de bestaande karakteristieken, uitbreidingen mogelijk zijn. Belangrijke uitgangspunten zijn het bouwen in de voorgevelrooilijn van naastgelegen bebouwing. Qua massa en vorm wordt ingezet op een eenvoudige, rechthoekige plattegrond en één of twee bouwlagen met kap.

Uitgangspunt voor de uitbreiding is zoveel mogelijk aan te sluiten bij de Welstandsnota. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het realiseren van de nieuwe woningen, worden de bouwplannen definitief aan de welstandscommissie voorgelegd.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het plangebied ligt aan de Veeningen. Dit is een weg, waar een maximum snelheid geldt van 50 km/u. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuwbouwwoningen (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting voor de vier woningen direct aan de weg Veeningen gelegen, niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat hier een geluidsbelasting van 56 dB is. Voor deze woningen dient een hogere grenswaarde verleend te worden. Het nemen van bronmaatregelen (ander asfalt, geluidsschermen) is niet aan de orde. Voor de overige woningen geldt een maximale hoogte van 47 dB.

4. 2. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Met dit bestemmingsplan worden 14 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. In de gemeente De Wolden zijn geen knelpunten bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Ten westen van het plangebied staat een transformatorhuisje. In het kader van het akoestisch onderzoek (zie bijlage 1) is de geluidsbelasting van dit transformatorhuisje op de omgeving gemeten. Het transformatorhuisje is echter geheel uit beton opgetrokken. Het geluid direct naast het transformatorhuisje is daarom niet hoor- en meetbaar.

Ten noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Vanuit de *Wet geurhinder en veehouderij* dient een minimale afstand van 100 meter vanuit het emissiepunt tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom aangehouden te worden. De gemeente De Wolden heeft een geurverordening vastgesteld, waarmee deze afstand gehalveerd is. De nieuwe woningen worden op meer dan 50 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt gerealiseerd. Het agrarisch bedrijf wordt dan ook niet belemmerd door de realisatie van de nieuwe woningen. Tevens kan gesteld worden dat voor de nieuwe woningen een voldoende woon- en verblijfklimaat gegarandeerd kan worden, aangezien deze op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf gerealiseerd worden.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de omgeving. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

In de omgeving van Veeningen zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Op ongeveer 4 kilometer afstand ligt de Reest. Deze beek en het bijbehorende beekdal zijn aangewezen als EHS-gebied. Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling, namelijk het realiseren van 14 woningen, en de afstand tot dit gebied, is het aanneemelijk dat er geen invloed is op deze gebieden.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in 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 (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat het café annex zalencentrum een geschikte habitat is voor vleermuizen. Er zijn aanwijzingen aangetroffen dat de bebouwing gebruikt is als verblijfplaats voor onder andere de Laatvlieger. Daarnaast is de bebouwing geschikt voor de Huismus en de Gierzwaluw.

Het (eventueel) voorkomen van deze soorten, vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat de soorten aanwezig zijn, worden mitigerende maatregelen getroffen om de kwaliteit van de habitat niet aan te tasten. Dit kan bijvoorbeeld door het ophangen van nestkasten of het toegankelijk maken van spouwmuren voor vleermuizen.

4. 6. Water

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 onderstaande standaard waterparagraaf is automatisch gegene-reerd en heeft betrekking op het plan Herontwikkeling Veeningen 47 te Veening-en.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromin-gen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwater-overlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstel-sel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakki-ge 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 ge-bruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde he-melwater te garanderen.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regio-nale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen ad-verseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

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 kruip-ruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om water-overlast 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.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd wor-den. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat ont-trekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er

specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan mogelijk een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Neem contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

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".

4. 7. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er sprake is van overschrijding van een aantal streefwaarden. Uit nader onderzoek blijkt dat de tussenwaarden niet overschreden worden. Er zijn daarmee geen milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4. 8. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd. De bodem is daardoor al verstoord, waardoor het niet waarschijnlijk is dat er intacte archeologisch waardevolle resten in de bodem aanwezig. Bovendien kent het plangebied volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Drenthe een lage verwachtingskans. Mochten er tijdens werkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de ge-

meente De Wolden. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Cultuurhistorie

Het voormalige boerderijpand waar het café in gevestigd is, is in het kader van het monumenten inventarisatieproject (MIP) aangewezen als karakteristiek pand. De karakteristieke waarde van het pand is echter alleen nog af te lezen aan de hoofdvorm. Door de vele verbouwingen en de kleurstelling van het pand, heeft het pand veel van de karakteristieke waarde verloren. Door het grote volume van de bebouwing is het vinden van een andere functie moeilijk. Zodoende wordt gesteld dat de sloop van het pand ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt verantwoord is.

4. 10. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de 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, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 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 bestemmingen

Tuin

De onbebouwde gronden voor de voorgevel hebben de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Voor de wegen, groen- en parkeervoorzieningen is de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen. Dit geeft qua inrichting van het openbare gebied enige flexibiliteit. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen". Voor de nieuwbouwwoningen is een bouwvlak opgenomen, met daarin een maximum aantal woningen.

Voor de woningen zijn een aantal bouwregels opgenomen. Zo mag de breedte van een woning niet minder zijn dan 6 meter. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter. Er is geen maximale bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte wordt begrensd door de minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 30 en 60 graden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

Overleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reactie van de provincie wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

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. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende 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.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van veertien woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een particulier initiatief, waar de gemeente verder geen kosten aan heeft. Verwacht mag worden dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om de nieuwe woning te realiseren. Het bestemmingsplan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan.

Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 14 woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is in principe exploitatieplanplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan wordt dan ook geen exploitatieplan opgesteld.

7. OVERLEGREACTIES, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING

7. 1. Overlegreactie Provincie

Het bestemmingsplan is ter advisering toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Provincie Drenthe heeft in een overlegreactie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en dat er verder geen provinciale belangen in het geding zijn die Gedeputeerde Staten aanleiding geven in te grijpen in de verdere planologische procedure (bijlage 4). Verder zijn er geen overlegreacties ingediend.

7. 2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Veeningen 47' heeft met ingang van 2 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

7. 3. Vaststelling

Gelet op het voorgaande, heeft de gemeenteraad van gemeente de Wolden het bestemmingsplan tijdens de raadsvergadering van 10 april 2014 ongewijzigd vastgesteld.