

BESTEMMINGSPLAN DE WIJK - DORPSSTRAAT 65

Vastgesteld
29 november 2012

**BESTEMMINGSPLAN DE WIJK -
DORPSSTRAAT 65**

CODE 1199241 / 29-11-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Uitgangspunten	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Wegverkeerslawaaï	7
4. 2. Luchtkwaliteit	7
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	8
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Water	12
4. 7. Bodem	14
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	14
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. JURIDISCHE PLANOPZET	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemming	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	17

BIJLAGEN

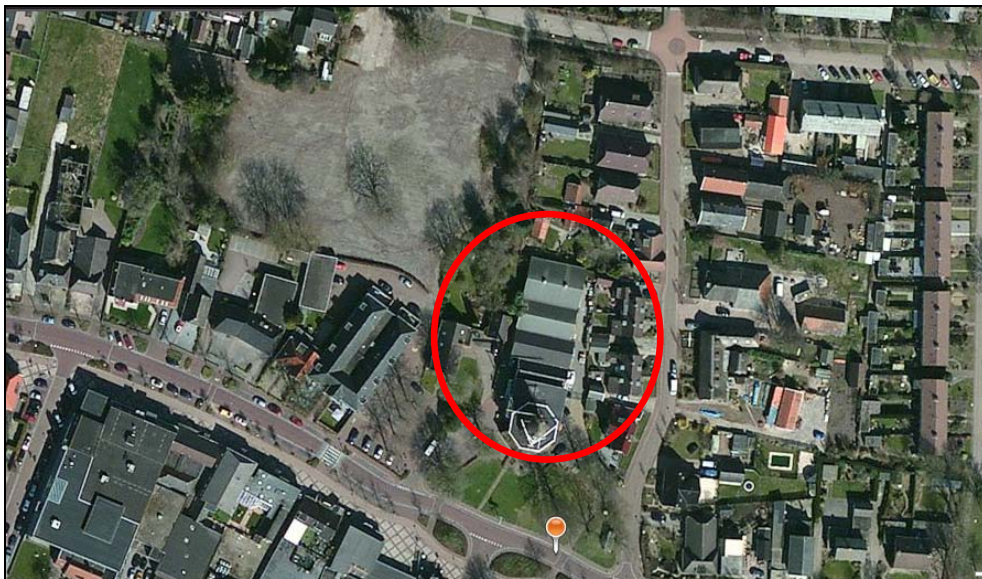
<u>Bijlage 1</u>	Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaaï
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 3</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente De Wolden is bezig met het opstellen van een centrumplan voor het centrum van De Wijk. Doel is een de herontwikkeling van een deel van het centrum. Het centrumplan omvat meerdere locaties. Een van de locaties is het voormalige terrein van basisschool De Horst, tussen de Dorpsstraat en de Burgemeester D.L.S. Briëtweg. Op deze locatie wordt waarschijnlijk een supermarkt gerealiseerd en wordt een oplossing gezocht voor het parkeerprobleem in het centrum.

Eén van de onderdelen van het centrumplan is de sloop van een woning aan de Dorpsstraat. Deze moet plaats maken voor een parkeerterrein. De wens is om de woning in het centrum van De Wijk te compenseren. Hiervoor is een locatie boven de Welkoop gevonden (zie figuur 1 voor de ligging van de winkel). De wens is om, naast de reeds bestaande woning boven deze winkel, een nieuwe woning mogelijk te maken. Deze dient dan ter compensatie van de te slopen woning aan de Dorpsstraat. Op basis van het geldende bestemmingsplan "De Wijk-kom" is dit niet toegestaan. Om de ontwikkeling van de woning mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

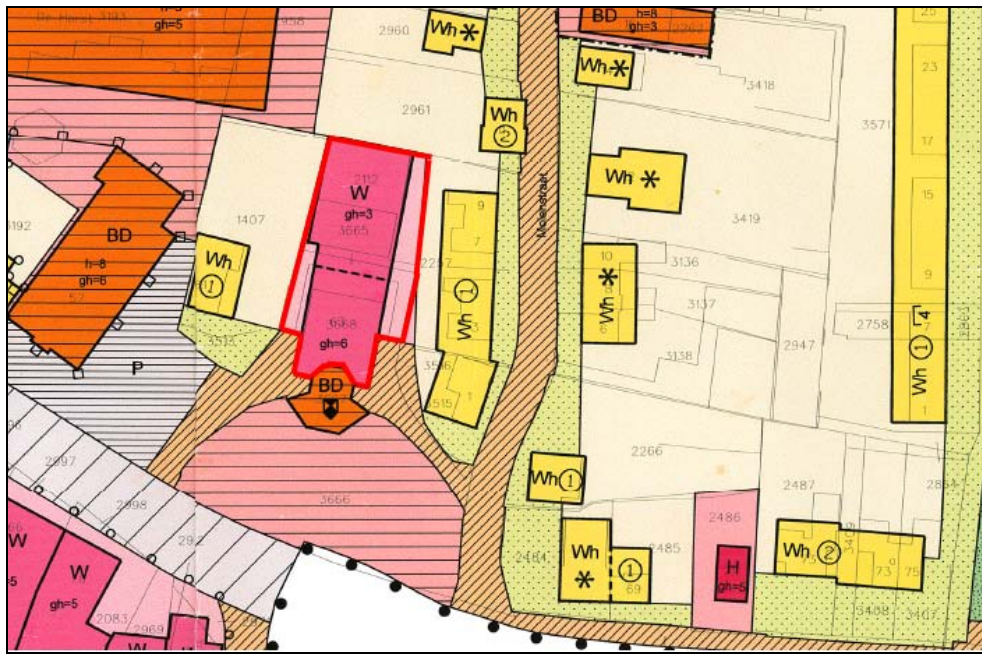


Figuur 1. De ligging van het plangebied (brong: Bing)

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan *De Wijk - Kom* (vastgesteld 28 juni 2001). Hierin heeft het plangebied de bestemming "Winkel", waarbinnen detailhandel en per winkel één bedrijfswoning is toegestaan. Voor het pand is een maximale goothoogte op de plankaart opgenomen van 3 meter (voor het gedeelte met één bouwlaag) en 6 meter (voor het gedeelte waar de bedrijfswoning op de verdieping is gelegen).

In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan te zien. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is met een rode lijn aangegeven.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan met grens van onderhavig plan

1. 3. 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.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Aan de Dorpsstraat 65 is een Welkoop gevestigd. Het bedrijf verkoopt tuinproducten en benodigdheden. Rond de jaarwisseling wordt ook vuurwerk verkocht. De winkel is (vanaf de Dorpsstraat gezien) gelegen achter de molen van De Wijk. Aan de kant van de Dorpsstraat is de ingang van de winkel gelegen. Het pand bestaat deels uit een aantal loodsen van één bouwlaag met kap. Aansluitend op de molen heeft het pand twee bouwlagen zonder kap. Op de verdieping is de bedrijfswoning van het winkelpand gelegen. Deze woning is via de oostzijde van het pand, via een aparte ingang te bereiken. De winkel wordt eveneens via deze zijde bevoorrad. Een gedeelte van de goederen wordt buiten opgeslagen. Onderstaande figuur laat de oostkant van het winkelpand zien. Hier is duidelijk het gedeelte met de bedrijfswoning te onderscheiden.

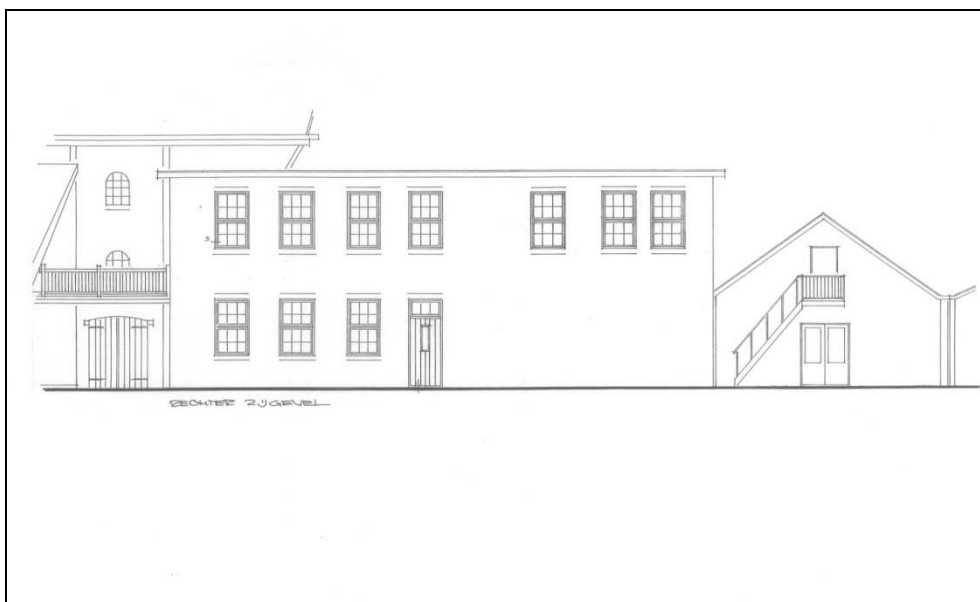


Figuur 3. Huidig aanzicht oostgevel met aan de linkerzijde de molen nog net zichtbaar (bron: Google Streetview)

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om boven de Welkoop een nieuwe woning te bouwen. Deze woning dient ter compensatie van de te slopen woning aan de Dorpsstraat 61. In het kader van het centrumplan voor De Wijk wordt deze woning op termijn gesloopt. Er is daarom door de eigenaar in de nabije omgeving gezocht naar een locatie voor een nieuwe woning. Uiteindelijk is de locatie boven de Welkoop gevonden.

Beoogd wordt om een deel van de constructie van het pand te slopen. Aansluitend op de bestaande bedrijfswoning wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Qua hoogte en uitstraling sluit deze woning aan bij de karakteristiek van de reeds bestaande bedrijfswoning. Hierdoor wordt het gedeelte van het pand dat nu bestaat uit twee bouwlagen, feitelijk uitgebreid. In totaal wordt de bovenste etage van de bedrijfswoning met ongeveer 8 meter verlengd. De woning wordt ontsloten via de al bestaande ingang aan de oostzijde. Aan de westzijde wordt een nieuw balkon gerealiseerd. Dit is aansluitend op het bestaande balkon van de bedrijfswoning. Door het dak in één lijn door te trekken, de raampartijen en de afwerking in dezelfde vorm en stijl te doen als de bestaande bedrijfswoning, ontstaat er één nieuw geheel.



Figuur 4. Impressie nieuwe oostgevel

2. 3. Uitgangspunten

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de nieuwe woning mogelijk te maken. Er is daarom de mogelijkheid opgenomen om op de verdieping woningen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan was voor de bestaande woning op de verdieping een maximale hoogte van 6,00 meter opgenomen. Echter, de woning heeft feitelijk al een hoogte van ongeveer 8,50 meter. De toegestane goothoogte wordt daarom voor het zowel de nieuwe woning als de bestaande bedrijfswoning verruimd naar 8,50 meter. Door de goothoogte voor de laagbouw (de loodsen waar de winkel in is gevestigd) blijven te beperken tot 3 meter, wordt voorkomen dat boven de gehele winkel gewoond kan worden. Dit is niet wenselijk. Tot slot is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat binnen het bouwvlak twee woningen zijn toegestaan.

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

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 denkmodel 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. De nieuwe woning wordt binnen bestaand bebouwd gebied, boven op een bestaand winkelpand, gerealiseerd. Doordat is gezocht naar een oplossing binnen bestaand bebouwd gebied, is 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* (juni 2010, concept). 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.

De gemeente De Wolden zet in op een aantrekkelijke omgeving, om zo de detailhandel binnen de grootste kernen te stimuleren. Zuidwolde en De Wijk zijn de grootste kernen binnen de gemeente. Voor beide dorpen worden centrumplannen opgesteld. Doel is een versterking van het vestigingsklimaat. Aan het centrumplan voor De Wijk wordt momenteel gewerkt en is nog niet afgerond. De eerste stappen, zoals verplaatsing van de school, zijn al wel genomen.

Aangezien dit bestemmingsplan een direct gevolg is van het centrumplan voor De Wijk, past dit binnen het gemeentelijke beleid.

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 het welstandsgebied “De Wijk oude wegen”. De oorspronkelijke bebouwing van het dorp is ontstaan aan weerszijden van de Dorpsstraat. De structuur van het oorspronkelijke dorp wordt gekenmerkt door een lintvormige structuur. Verschillende panden in de Wijk kunnen door hun gave, typisch dorpse bouw als karakteristiek worden aangemerkt, met als beeldbepalend element de molen. Het gebogen karakter van delen van de Dorpsstraat speelt ook een rol bij het afwisselende beeld. Voor dit welstandsgebied geldt, vanwege de aanwezige waarden, het welstandsregime ‘handhaven’.

De nieuwe woning wordt boven een winkel gerealiseerd. Deze winkel is aan de beeldbepalende molen aan de Dorpsstraat gebouwd. Uitgangspunt bij de bouw van de nieuwe woning is dat het beeldbepalende karakter van de molen niet aangetast wordt. Met de architectuur van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de architectuur van de bestaande woning boven de winkel.

Het definitieve bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie voor advies. Er is een positief welstandsadvies afgegeven voor de bouwplannen.

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. Wegverkeerslawaaï

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 binnen de invloedssfeer van de Dorpsstraat, een weg waar 50 km/uur gereden mag worden. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning 53 dB is. Dit is 5 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het nemen van bronmaatregelen (geluidsschermen, ander wegdek) is niet aan de orde. Er wordt daarom een procedure voor het verlenen van een hogere grenswaarde doorlopen. Deze procedure wordt tegelijkertijd met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan gestart.

Daarnaast is er in het akoestische onderzoek gekeken naar het binnenniveau van 33 dB. Dit niveau dient vanuit het Bouwbesluit gehanteerd te worden. Uit het onderzoek blijkt dat aan het binnenniveau van 33 dB voldaan kan worden. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van de compensatie van een woning, die elders in de kern De Wijk gesloopt wordt. Dit project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verder zijn er in de gemeente De Wolden geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit project.

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 een kleinere richtafstand aangehouden worden.

De woning wordt boven een tuincentrum gerealiseerd. Dit is een detailhandelsvestiging voor tuinproducten en benodigdheden. Het bedrijf wordt 1 à 2 keer per week bevoorraadt. De bevoorradings vindt overdag plaats.

Het tuincentrum is aan te merken als een categorie 2 bedrijf, waarvoor een richtlijnafstand geldt van 30 meter. Aan deze afstand kan niet voldaan worden. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de detailhandelsvestiging op de nieuwe woning. In het onderzoek is eveneens de geluidsbelasting op de woningen aan de Molenstraat onderzocht. Het betreft de woningen 1, 3-5 en 7-9. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt vanuit het Activiteitenbesluit voor overdag en de avonduren een grenswaarde van respectievelijk 50 en 45 dB (A). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de nieuwe woning wordt overdag met maximaal 4 dB(A) overschreden. Voor de reeds bestaande woningen aan de Molenstraat is er overdag een overschrijding van maximaal 2 dB(A). Voor de avonduren is er geen overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de te realiseren woning wordt aanbevolen een hogere waarde (tot ten hoogste 54 dB(A)) als aanvaardbaar aan te merken. Dit op grond van een nadere afweging. Daarbij moet van de volgende punten uitgegaan worden.

- uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie alleen sprake is van een overschrijding gedurende de dagperiode;
- de overschrijding een gevolg is van (uitsluitend) laad- en losactiviteiten;
- het gebruik van de heftruck gedurende de dagperiode van essentieel belang is voor een doelmatige bedrijfsvoering en uitsluiting daarvan de bedrijfsvoering in ernstige mate zal belemmeren.

Ten aanzien van de meest nabijgelegen en bestaande (woon-) bestemmingen aan de Molenstraat, in afwijking van de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit gestelde geluidseisen, bij maatwerkvoorschriften nadere geluidseisen vast te stellen voor zover het de dagperiode betreft. Ook bij die nadere afweging zijn de hiervoor genoemde uitgangspunten van toepassing.

Maximale geluidsniveaus

Voor de maximale geluidsniveaus geldt vanuit het Activiteitenbesluit een maximaal geluidsniveau overdag (tussen 7.00 en 19.00) van 70 dB(A). In de avond (tussen 19.00 en 22.00) geldt een maximaal geluidsniveau van 65 dB(A).

Gedurende de dagperiode wordt dit beoordelingsniveau voor de nieuwe woningen met maximaal 16 dB overschreden. Voor de woningen aan de Molenstraat geldt een overschrijding van 13 dB. In de avondperiode wordt het maximale niveau voor de nieuwe woning overschreden met maximaal 7 dB. Het maximale geluidsniveau voor de woningen aan de Molenstraat wordt niet overschreden.

De maximaal optredende geluidsniveaus worden, met uitzondering van ontvangpunten ter hoogte van de westgevel, op alle overige ontvangpunten bepaald door de naar en vanaf het terrein rijdende vrachtwagen en de daarop volgende laad-losactiviteiten.

Het (verder) reduceren van de optredende piekniveaus vanwege de laad- en losactiviteiten door middel van bronmaatregelen (plaatsen geluidsschermen of het aanpassen van de terreinverharding) is niet realistisch. Dit omdat:

- de frequentie en de beperkte omvang (bedrijfsduur) van de laad- en losactiviteiten en het tijdens die activiteit zeer beperkt aantal optredende piekmomenten;
- het beschikbare ruimtebeslag en de kosten van mogelijke maatregelen in relatie tot de het effect en de frequentie (aantal) van optredende piekgeluiden;
- de voor piekgeluid gelden richtwaarde van 70 dB(A) gedurende de dagperiode alleen ter hoogte van de gevels van de slaapkamers van het appartement wordt overschreden. De ter hoogte van deze gevels optredende piekniveaus bedragen ten hoogste 86 dB(A) en zijn een gevolg van het in bedrijf zijn van de heftruck dan wel her rijden van de vrachtwagen. Deze als geluidsgevoelig aan te merken verblijfsruimten zullen normaliter gedurende de dagperiode niet als zodanig in gebruik zijn. Ter hoogte van de woonkamer zal een richtwaarde van 70 dB(A), als gevolg van de piekgeluiden ten gevolge van het laden en lossen niet worden overschreden.
- in het Activiteitenbesluit is aangegeven dat de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur opgenomen maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten. Onder laad- en losactiviteiten worden ook aanverwante activiteiten verstaan zoals het naar, op en van het terrein rijden, het dichtslaan van autoportieren en het starten en weggrijpen van de voertuigen. Het voorgaande impliceert dat voor onderhavige situatie de toetsing van voornoemde en gedu-

rende de dagperiode optredende piekniveaus buiten beschouwing mogen worden gelaten.

Ter hoogte van de westgevel van de woonkamer van het appartement zijn de optredende piekniveaus een gevolg van het rijden met winkelwagentjes. Het piekniveau bedraagt ter hoogte van de westgevel van het appartement ten hoogste 72 dB. Overschrijding van de piekniveaus als gevolg van het rijden dan wel pakken/terugplaatsen kan worden voorkomen door de opstelplaats van de winkelwagentjes te overkappen dan wel de ingang van de winkel te voorzien van een luifel. Ten aanzien van het gering aantal beschikbare winkelwagentjes en het beperkt gebruik daarvan, kan worden afgevraagd of een dergelijk maatregel qua kosten in verhouding staat tot het beoogde effect. Met maakwerkvoorschriften kan een hogere maximale geluidswaarde toegestaan worden.

Tot slot is het binnenniveau voor de nieuwe woning berekend. Hieruit blijkt dat aan de binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan. Hierbij is rekening gehouden met het wegverkeerslawaai (zie ook paragraaf 4.1).

Geconcludeerd kan worden dat, mits er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld, voldaan kan worden aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Tevens kan aan de binnenwaarde van 33 dB voldaan worden, waarmee een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd is.

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)¹⁾ en het groepsrisico (GR)²⁾.

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.

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

²⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

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.

Het tuincentrum is niet aangewezen als Bevi-inrichting. Er wordt in de winkel in het plangebied wel consumentenvuurwerk opgeslagen en rond de jaarwisseling verkocht. In het pand is daarvoor een bufferbewaarplaats aanwezig. Op basis van het Vuurwerkbesluit moet een minimale afstand van 8 meter aangehouden worden. Er wordt voldoende afstand (meer dan 10 meter) tussen de opslag en de nieuwe woning aangehouden. Aan de geldende eisen ten aanzien van de opslag van vuurwerk kan dus voldaan worden.

Naast vuurwerk worden er ook andere gevaarlijke stoffen opgeslagen. In totaal worden er 6 pallets met hoofdzakelijk N,P,K meststoffen à 1400 kilo opgeslagen (totaal 8400 kilo). Nitraathoudende kunstmeststoffen (type C) zijn geen gevaarlijke stoffen in kader van de PGS 15 en er bestaat geen gevaar voor detonatie.

Wel moet rekening worden gehouden met risico's voor brand. De meststoffen worden in gesloten zakken van 25 kilo bewaard in het magazijn. Deze stoffen dienen in gesloten en deugdelijke verpakking te worden opgeslagen en mogen niet in nabijheid van ontvlambare en brandbare stoffen worden bewaard. Voor de opslag van deze stoffen hoeft geen veiligheidsafstand in acht te worden genomen. De PGS 15 is immers niet van toepassing.

In het magazijn wordt 134 l/kg bestrijdingsmiddelen in een speciale kast opgeslagen conform het *Bestrijdingsmiddelenbesluit*. Dit besluit is in oktober 2007 vervallen en de opslag is vervangen door een zorgplicht, opgenomen in de *Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden*. Gelet op deze zorgplicht hoeft ook hier geen veiligheidsafstand opgenomen te worden.

In de winkel is in totaal ca. 425 l/kg gevaarlijke stoffen aanwezig, waaronder:

- circa 200 liter verven (K1,K2) in metalen blikken;
- 200 liter verdunners (K1 vloeistoffen);
- 20 liter koelvloeistoffen/antivries (K1, schadelijk) in kunststoffen flessen van 1 liter;
- 5 kilo lijmen en kitten (K1, schadelijk) in tubes en blikken van maximaal 250 gram.

Gevaarlijke stoffen in de verkoopruimte zijn ook uitgesloten van de PGS 15 voor wat betreft de opslagruimte. Ook hier hoeft er geen veiligheidsafstand in acht worden genomen, er is namelijk geen richtlijn op van toepassing.

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'.

Het plangebied is binnen de kern van De Wijk gelegen. In de nabije omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is het dal van de Reest, welke ten zuiden van De Wijk ligt. Dit gebied is deel van de EHS. Gezien de aard en omvang van het project en de ligging van de Reest, is er geen invloed te verwachten op dit natuurgebied. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming is er dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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.

Om de nieuwe woning te realiseren, moet een klein deel van de bestaande dakconstructie gesloopt worden. De te slopen constructie vormt geen geschikte habitat voor vleermuizen. De staat van onderhoud van het dak en de bijbehorende gevel is goed. Naar verwachting zullen er daarom niet of nauwelijks geschikt openingen zijn voor vleermuizen om in te vliegen. De kans is dan ook klein dat er vleermuizen in het te slopen gedeelte van de dakconstructie aanwezig zijn. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Tot slot is het plangebied niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Er zijn vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plan-gebied ligt in het beheersgebied van Reest en Wieden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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 De Wijk - Dorpsstraat 65.

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 1500 m².

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".

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.

Met de bouw van de woning zijn geen bodemingrepen gemoeid. Gezien de huidige functie van het plangebied (een tuincentrum), is de verwachting dat de bodem niet vervuild is. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan ook niet aan de orde. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning moet wel een bodemonderzoek overlegd worden. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

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.

Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt. Verstoring van de bodem en daarmee eventuele archeologische waarden is daarom niet aan de orde.

Het bestaande winkelpand is aansluitend op de historische molen van de kern De Wijk gebouwd. Deze molen is in 1829 gebouwd en is een kenmerkend element van de kern. Er worden geen ingrepen aan de molen beoogd. De molen is dan ook buiten het plangebied gelaten.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Bovendien vinden er geen bodemingrepen plaats.

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 bestemming

Centrum

Het plangebied heeft de bestemming "Centrum". Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel toegestaan. Op de eerste verdieping zijn twee woningen toegestaan. Omdat de woningen voorzien zijn van een plat dak en de winkel van meerdere kappen, is er geen minimale dakhelling opgenomen. Wel is de maximale dakhelling vastgelegd op 60 graden. De bestaande oppervlakte aan bebouwing is met een bouwvlak aangegeven. Binnen dit vlak is bebouwing toegestaan, daarbuiten niet. Hierdoor wordt de openheid rond het pand voldoende gewaarborgd.

vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor het gehele plangebied is, vanwege de molen, een "vrijwaringszone - molenbiotoop" opgenomen. Voor bebouwing en opgaande beplanting is een maximum hoogte opgenomen.

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. Van het Waterschap Reest en Wieden en de provincie Drenthe is een reactie ontvangen. De reacties van de overleginstanties zijn in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Beide overleginstanties geven aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. De belangen van beide instanties zijn daarmee voldoende meegewogen in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzage termijn (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 één woning 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 grondexploitatieregeling 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 één woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is in principe exploitatieplanplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer wordt 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. De gemeenteraad beslist daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

===