

Bestemmingsplan Zuidwolde - dorp,
Noorder-Esweg 45 te Zuidwolde

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente De Wolden
RB 10.080
December 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Korte beschrijving van het plan	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Doel	7
1.6 Verantwoording	7
1.7 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	11
2.3 Beschrijving van het woningbouwplan	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Woonplan 2011 – 2015 ‘Kansen voor buitengewoon wonen’	17
3.3.2 Structuurvisie gemeente De Wolden 2030	18
3.3.3 Welstandsnota 2013	19
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	20
4.1 Archeologie	20
4.1.1 Algemeen	20
4.1.2 Doorwerking naar het plan	20
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	21
4.2.1 Algemeen	21
4.2.2 Doorwerking naar het plan	21
4.3 Bodem	22
4.3.1 Algemeen	22
4.3.2 Doorwerking naar het plan	22
4.4 Flora- en fauna	24
4.4.1 Algemeen	24
4.4.2 Doorwerking naar het plan	24
4.5 Geluid	26
4.5.1 Algemeen	26
4.5.2 Doorwerking naar het plan	27
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.6.1 Algemeen	27
4.6.2 Doorwerking naar het plan	28
4.7 M.E.R.-beoordeling	28
4.7.1 Algemeen	28
4.7.2 Doorwerking naar het plan	28
4.8 Milieuhinder	29
4.8.1 Algemeen	29
4.8.2 Doorwerking naar het plan	30

4.9	Watertoets	30
	4.9.1 Algemeen.....	30
	4.9.2 Doorwerking naar het plan	30
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	32
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	33
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	34
7.1	Algemeen.....	34
7.2	Toelichting op de Toelichting.....	34
7.3	Toelichting op de planregels.....	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

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

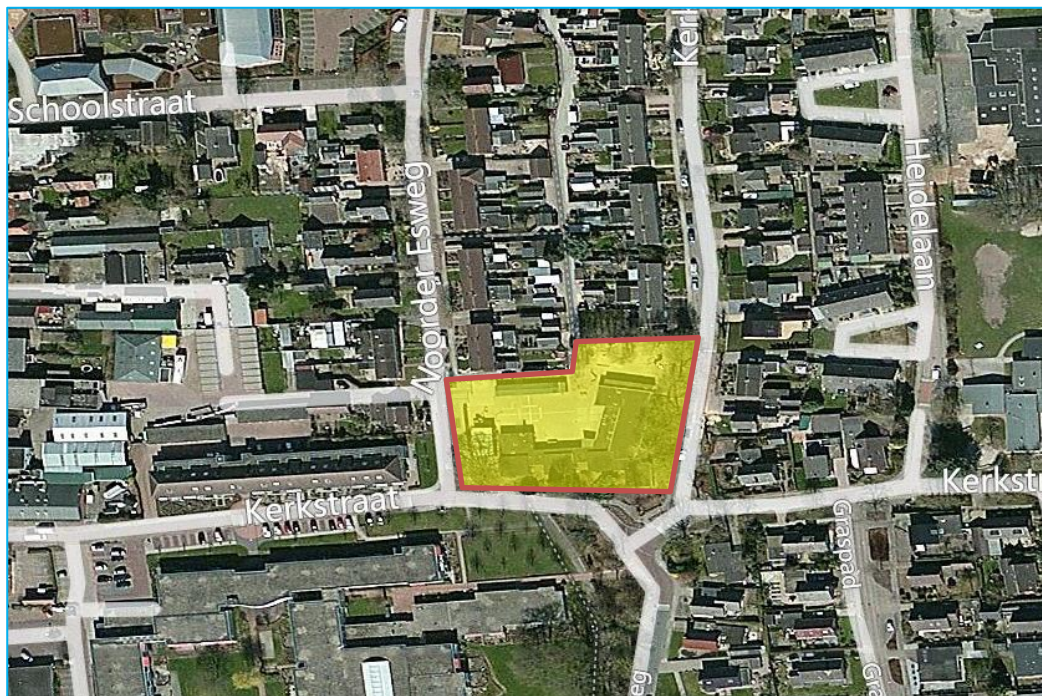
1.2 Aanleiding

De gemeenteraad van De Wolden heeft in 2009 besloten om twee min of meer gelijkwaardige brede scholen in de kern Zuidwolde te gaan realiseren. De brede school aan de Heidelaan is met ingang van het schooljaar 2011-2012 in gebruik genomen.

Een groot aantal van de leerlingen van de nieuwe brede school zijn afkomstig van het schoolgebouw De Zaaier. Het voormalige schoolgebouw is inmiddels gesloopt. Het plan is om op deze locatie maximaal 13 (grondgebonden) woningen te gaan realiseren.

Het totaal van 13 woningen wordt bereikt door een rijenwoning van 6, een rijenwoning van 4 en een rijenwoning van 3 te realiseren. Op bladzijde 6 is de stedenbouwkundige opzet zichtbaar gemaakt.

Hieronder een weergave van de planlocatie als ook vanaf straatniveau hoe het was en hoe het inmiddels is.



Hoe het was vanuit de lucht



Hoe het was vanaf de straat



Huidige situatie na sloop van de bebouwing

1.3

Korte beschrijving van het plan

Zoals genoemd is het de bedoeling ter plaatse maximaal 13 grondgebonden woningen te realiseren.

Wat is een grondgebonden woning.

Grondgebonden woning : woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Ze staan tegenover gestapelde woningen.

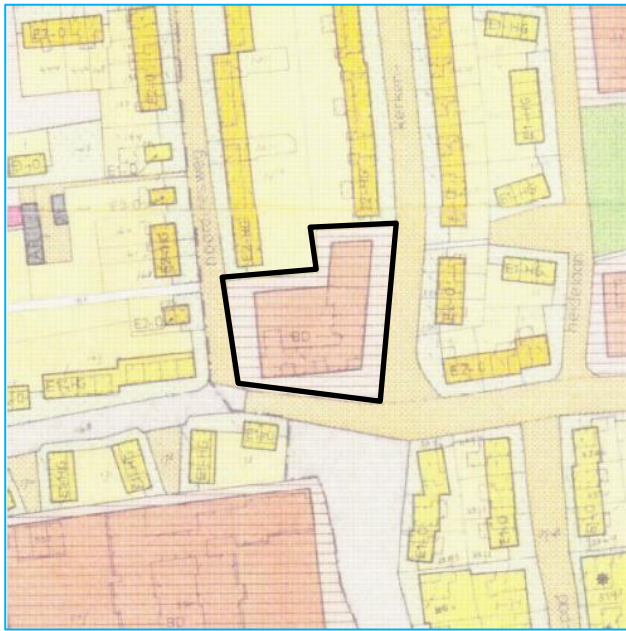
De volgende stedenbouwkundige opzet is als voorkeursvariant gekozen:



1.4 Planologisch kader

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Zuidwolde - Dorp, zoals vastgesteld op 30 november 1983, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 18 december 1984. In dit bestemmingsplan is het perceel als volgt bestemd, daartoe op de volgende bladzijde de uitsnede van de bestemmingsplankaart/verbeelding, met binnen het zwarte kader het plangebied.

Tevens is op 14 februari 2013 de beheersverordening van Zuidwolde vastgesteld door de gemeenteraad. Er is bewust gekozen om dat deze locatie niet op te nemen in de beheersverordening aangezien de gemeente op deze locatie wil ontwikkelen.



Uitsnede plankaart

Binnen het bestemmingsplan is het perceel bestemd ten behoeve van zogeheten 'Bijzondere doeleinden'.

Gronden die als zodanig zijn aangewezen zijn bestemd voor culturele, religieuze, openbare, recreatieve, medisch-verzorgende en onderwijsdoeleinden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

De bouw van maximaal 13 grondgebonden woning is niet bij deze bestemming inbegrepen en is als zodanig in strijd met het bestemmingsplan. Een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Zuidwolde - dorp is noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan het woningbouwplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidwolde - dorp wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de plannen om te komen tot de bouw van maximaal 13 woningen op de gestelde locatie moet passen binnen dit beleid.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de

verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten.

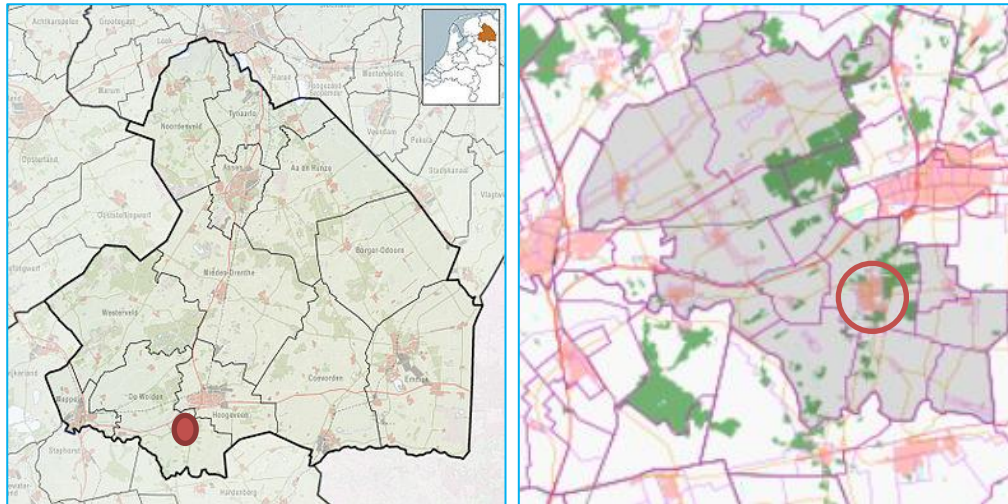
In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Na deze hoofdstukken wordt het bestemmingsplan voorzien van de regels en de verbeelding, die tezamen met de toelichting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

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis

Het perceel waar de woningen gebouwd gaan worden ligt in het Drentse dorp Zuidwolde, gelegen in de gemeente De Wolden.

Zuidwolde (Drents: Zuudwolde) is het grootste dorp en de voornaamste kern in de gemeente De Wolden. Het aantal inwoners bedraagt anno 2013 circa 6203 inwoners.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente De Wolden en ligging Zuidwolde in één oogopslag.

Het esdorp Zuidwolde is in de vroege Middeleeuwen ontstaan op de hoge zandgronden te midden van uitgestrekte moerasgebieden. Op de zandkoppen in dit moeras ontstonden vele kleine esgehuchten en esdorpen, zoals Drog, Nolde, Ten Arlo, Linde, Lubbinge en Steenbergen.

Met name in Ten Arlo, tegenwoordig een beschermd dorpsgezicht, is het karakter van een Drents esgehucht goed bewaard gebleven. De meeste namen van de vele buurtschappen in de omgeving van Zuidwolde zijn afgeleid van de lokale omstandigheden.

Vuile Riete komt van 'voele riete', dichtgegroeide beek, en Pieperij is een verbastering van 'piepe in de riete' wat zoveel betekent als een duiker in een stroompje. Zuidwolde was voor deze buurtschappen het hoofddorp.

De omgeving van Zuidwolde veranderde ingrijpend door de grootschalige hoogveenontginningen die vanaf de 17e eeuw plaatsvonden op initiatief van de familie Van Echten. Hierdoor ontstonden vele nieuwe buurtschappen. Het grootste deel van het veen is echter pas na 1850 ontgonnen.

Het dorp is sindsdien aanzienlijk uitgebreid. Er was sprake van een voor een esdorp opvallend langgerekt bebouwingslint aan weerszijden van de Hoofdstraat. Dit langgerekte patroon werd in de vooroorlogse periode versterkt door een verdere uitbreiding in de richting van de buurtschappen Steenbergen en Schottershuizen. Na de

oorlog vonden uitbreidingen vooral aan de oost- en westzijde van het dorp plaats, waarbij de langgerekte dorpsstructuur vrijwel geheel verloren is gegaan.

Hieronder op basis van historisch kaartmateriaal een weergave van de ontwikkeling van het dorp Zuidwolde van de laatste 60 jaar.



Anno 1954



Anno 1975

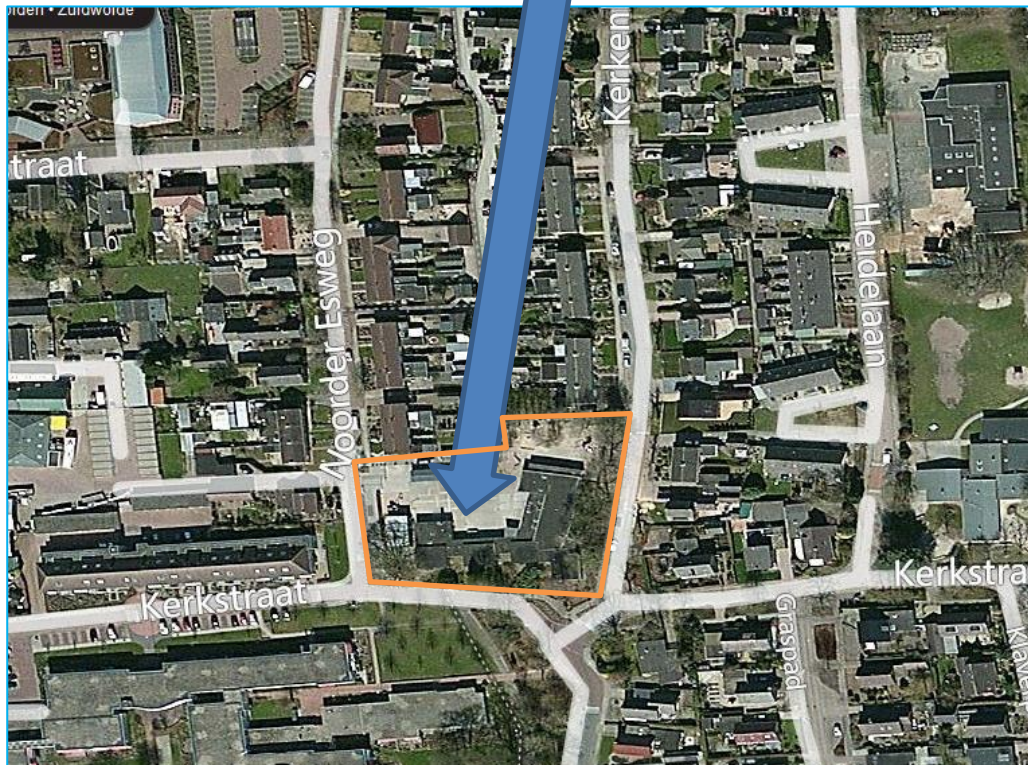


Anno 1988

De groei van Zuidwolde van met name de laatste 40 jaar is duidelijk zichtbaar gemaakt.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt ook in een na-oorlogse wijk van Zuidwolde. Hierna is de ligging van het perceel ten opzichte van het dorp Zuidwolde inzichtelijk gemaakt.



Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van Zuidwolde, gelegen tussen de Noorder-Esweg, de Kerkstraat en de Kerkenbosweg.

Het plangebied is circa 4500 m² groot. Aan de noord-, oost- en westzijde zijde wordt het plangebied begrensd door rijenwoning gelegen langs de Noorder-Esweg en de Kerkenbosweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het zorgcentrum / bejaardentehuis Zantingehof.



Rijenwoningen in de Noorder-Esweg, links op de foto een deel van de voormalige locatie De Zaaier.



Zicht op rijenwoningen in de Kerkenbosweg, links op de foto de ingang naar het voormalige schoolplein.



Zicht op zorgcentrum annex bejaardentehuis Zantingehof.

2.3 Beschrijving van het woningbouwplan

Als gewenste stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een woningbouwplan waarbij in totaal 13 woningen gebouwd worden. Hieronder is nog eens de stedenbouwkundige opzet weergegeven.



Langs de Noorder-Esweg worden 3 woningen gebouwd in een rijenblok van 3 woningen. Langs de Kerkstraat is een blok van 6 woningen geprojecteerd en langs de Kerkenbosweg gaat het om een blok van 4 woningen. In totaal komen er dus 13 woningen. Centraal tussen deze woningen in komt de gezamenlijke parkeerplaats.

Voor het programma van eisen als het gaat om hoogten en dakhelling geldt het volgende ten aanzien van het woningbouwplan.

- goothoogte max. 6 m;
- dakhelling tussen 25 en 60 graden;
- max. bouwhoogte 10,5 m;
- aandacht in ontwerp voor hoeklocatie Kerkstraat/Kerkenbosweg;
- knip opnemen in de rijenwoningen aan de Kerkstraat, een accent/verbijzondering in het ontwerp behoort tot de mogelijkheden.

3 **Hoofdstuk 3 Beleidsdoelen**

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

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

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

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

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

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

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

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

Missie

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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

Wonen

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

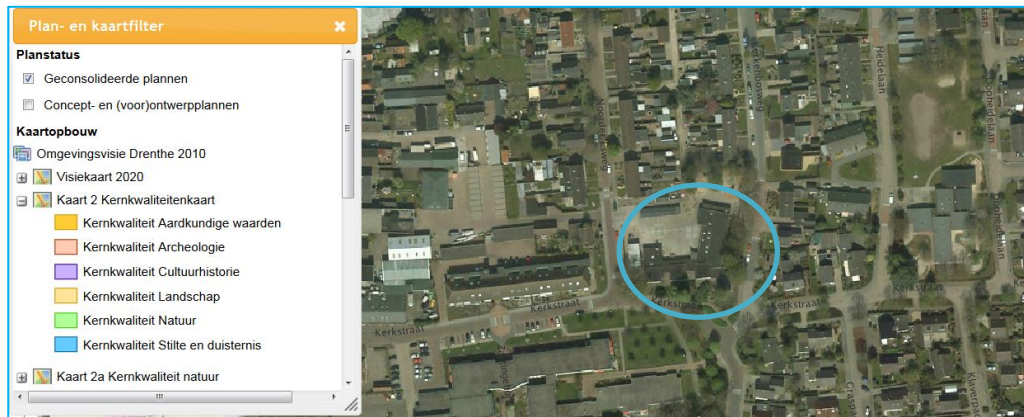
De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt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

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

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

Het bouwen van maximaal 13 woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd op een bestaande, bebouwde locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Tevens is geoordeeld of er sprake is van provinciale Kernkwaliteiten voor het gebied. Dit is beoordeeld met de bij de omgevingsvisie behorende kaartenviewer. Hierna volgt de uitsnede van de kernkwaliteitenkaart voor het plangebied.



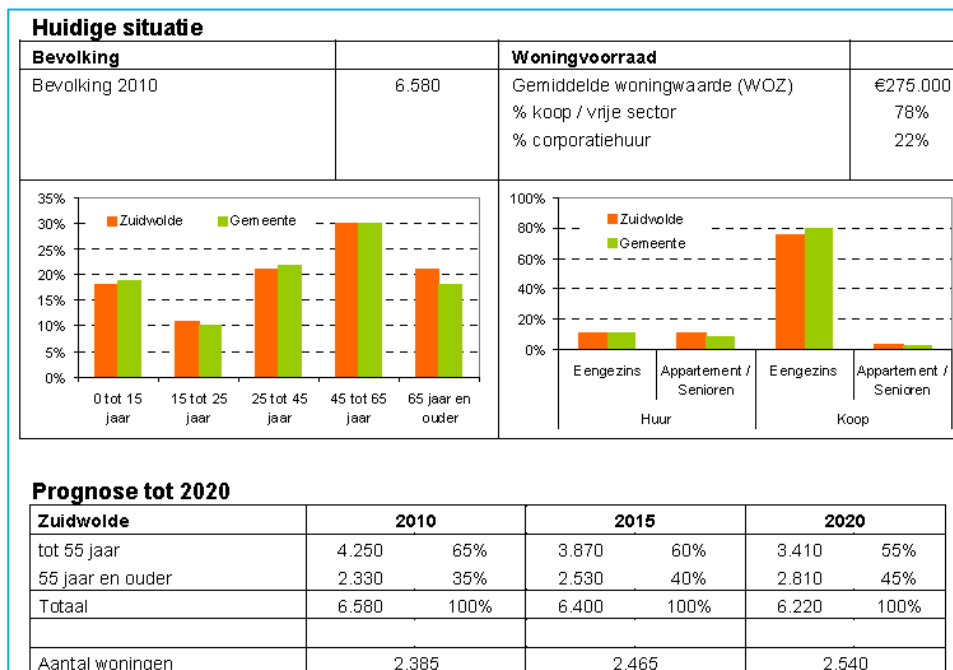
Er is geen sprake van enig kernkwaliteit waarmee rekening gehouden dient te worden. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2011 – 2015 ‘Kansen voor buitengewoon wonen’

Op 12 juli 2012 is dit beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente De Wolden oriënteert zich op de toekomst van het wonen in de gemeente. Hoe moet de gemeente zich de komende jaren als woongemeente ontwikkelen? Welke keuzes maakt de gemeente in het licht van de veranderende bevolkingsamenstelling, de kwaliteit van de kernen, en de kwaliteit van de woningvoorraad? De samenleving verandert en ook woonwensen verschuiven. In haar Woonplan werkt de gemeente De Wolden dit uit. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwalitatieve woonontwikkelingen in de kernen. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

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



Op basis van bovenstaande is zichtbaar dat voor Zuidwolde wordt voorzien in een groei van het aantal woningen van 2.385 in 2010 tot 2.540 in 2020. De realisatie van maximaal 13 grondgebonden woningen past binnen deze prognose.

Verder staat nog het volgende genoemd in het Woonplan over Zuidwolde voor wat betreft de dorpsvisie en het woningbouwadvies.

Advies		
Vastgoedstrategie	Doelgroep	Aantallen
Nieuwbouw sociale segment		
Eengezinshuurwoningen	Gezinnen + kinderen	*
Sociale koopwoningen (deels in CPO)	(koop)starters en 38.000+groep	20
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	25
Nultredenhuurwoningen	Senioren	20
Nieuwbouw vrije sector		
Eengezinskoopwoningen vrije verdeling	Gezinnen met kinderen en forenzen	40
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	25
Nultredenhuurwoningen	Senioren	25

* onderwerp prestatieafspraken.

Er is nog genoeg ruimte voor woningbouw in diverse woonvormen. Het voornemen om 13 woningen te bouwen in Zuidwolde past binnen de doelstellingen van het Woonplan.

3.3.2

Structuurvisie gemeente De Wolden 2030

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

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

Wonen

Beleidskeuze

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

Aanbodgerelateerd bouwen: vijf kerndorpen

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

Uitbreidingsmogelijkheden vijf kerndorpen.

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

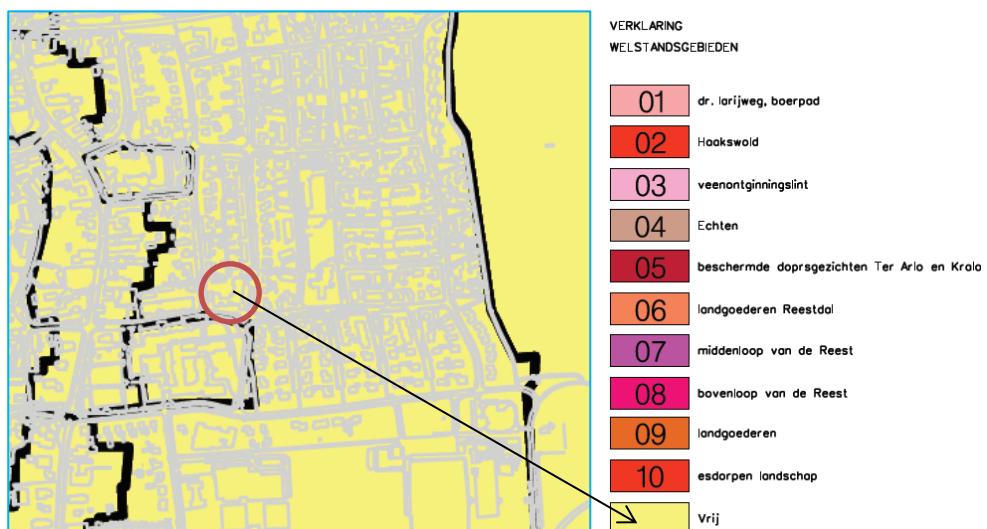
Voor de uitbreidingen geldt de voorwaarde dat ze passend moeten zijn binnen de landschappelijke kenmerken van de deelgebieden. Het overgrote deel van het bouwvolume zal daarom gerealiseerd worden in de 5 hoofdkernen.

Conclusie is dat het voornemen tot het bouwen van maximaal 13 woningen in overeenstemming is met de Structuurvisie. Zuidwolde is daarin opgenomen als één van de vijf kerndorpen waarin de focus ligt op vergroting van het bouwvolume in kwantitatieve zin.

3.3.3

Welstandsnota 2013

Op basis van de Welstandsnota 2013 behoort het plangebied in Zuidwolde toe aan zogeheten welstandsvrij gebied. Hierna de kaart die dit zichtbaar maakt, met het plangebied binnen de rode cirkel.



Wat betekent dit?. In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan. In de welstandsvrije gebieden wordt niet getoetst aan welstand en daarom is in deze gebieden ook geen excessenregeling van toepassing.

Dit betekent dat bij aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandsbeoordeling meer plaatsvindt, maar kortweg alleen de toets aan het bestemmingsplan en Bouwbesluit en Bouwverordening.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Algemeen

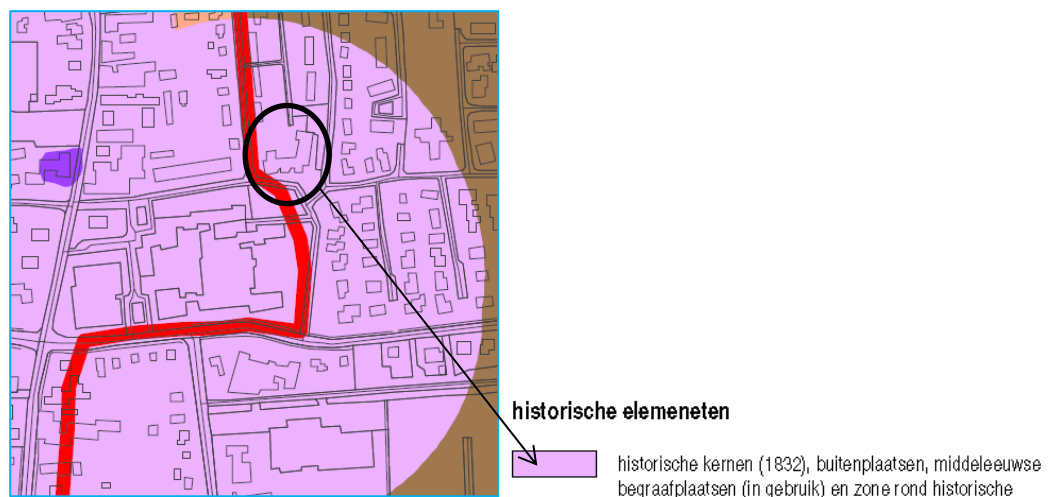
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een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

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden ligt het perceel dat is aangeduid als 'historische kernen'.



Voor deze gebieden geldt dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter. De doorwerking hiervan vindt plaats in een juridische borging in de bestemmingsplanregels.

Zowel ten tijde van de bouw van de school als ook na sloop en verwijderingen van de school en de bijbehorende funderingen is de grond al volledig omgewoeld. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is volgens de gemeentelijk archeoloog dan ook niet nodig.

Aangezien er sprake is van een historische nederzettingslocatie kan er altijd een kans blijven bestaan op aantreffen van oudere bewoningssporen in de ondergrond. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet blijft dan ook van kracht. Dit betekent dat wanneer tijdens de uitvoering van het woningbouwproject toch (mogelijke) archeologische resten tevoorschijnkomen, dit gemeld moet worden bij de opdrachtgever, bij de contactpersoon archeologie van de gemeente De Wolden (dhr. J. Schat) en bij de provinciaal archeoloog dhr. W. van der Sanden (w.vandersanden@drenthe.nl; 06-22662601). Tevens zal een amateur-archeoloog aanwezig zijn bij de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de gronden.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als zijnde een risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen zijn wel aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op uw recreatieve bedrijfsvoering. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, waarbij het plangebied binnen de rode cirkel ligt.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet aan de orde is.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);

- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Van bovenstaande is sprake, er is sprake van de bouw van woningen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen of kunnen verblijven. Daarnaast is geen recent bodemonderzoek nodig, zodat in het kader van voorliggend bestemmingsplan een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkenkend milieukundig bodemonderzoek Noorder Esweg nr. 45', rapportnummer 13-M6440 d.d. 4 maart 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de onderzoeksresultaten en conclusies van het onderzoek, waarbij dus de details over bijvoorbeeld de boringen gevonden kunnen worden in de bijlage.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Grond

De grond bevat op basis van zintuiglijke waarnemingen puindeeltjes.

Bovengrond (0.0 – 0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+3+5+9 t/m 12) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Bovengrondmengmonster MM3 (boring 2 + 5 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (1.0 – 2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM# (boring 1 + 2 + 3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (5.0-6.0 m – mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Het verhoogd gehalte barium (zware metalen) overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoeklocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoeklocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de

vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoeklocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar de mening van het onderzoeksbureau, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw van woningen op de onderzoekslocatie.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 Algemeen

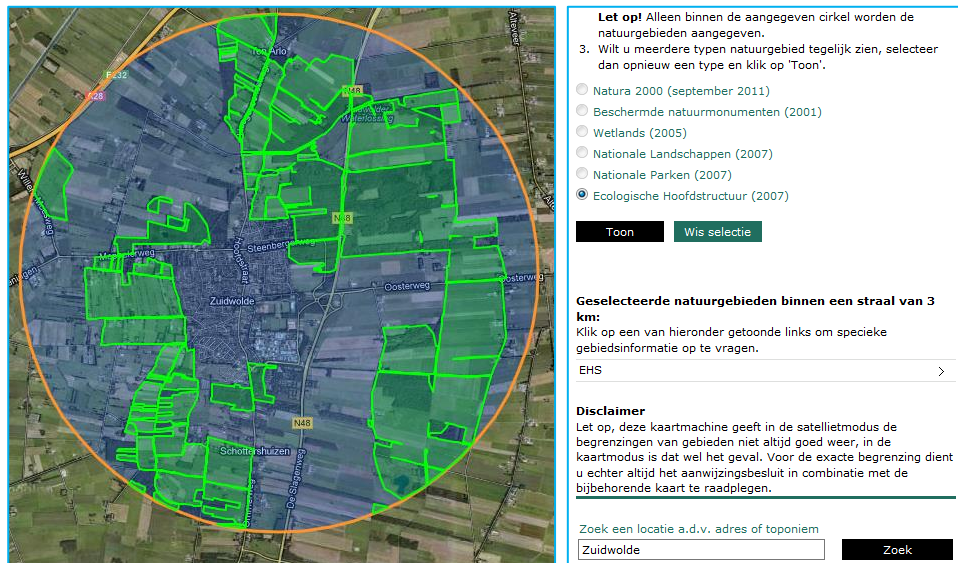
Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan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

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

4.4.2 Doorwerking naar het plan

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

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



Zuidwolde wordt omringd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om inzicht te krijgen in het eventueel voorkomen van beschermde planten en dieren in en rondom het plangebied is een zogeheten natuurtoets flora- en fauna uitgevoerd.

Door Bureau Veldkamp is vervolgens de quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de volgende gegevens: "Veldkamp, R. 2013. Quickscan flora en fauna in verband met de realisatie van maximaal 13 woningen aan de Noorder Esweg 45 te Zuidwolde. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk, d.d. 18 september 2013", is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Resultaten - Flora- en Faunawet

Planten

Het terrein bleek recentelijk ingezaaid te zijn met gras (foto 1, foto omslag). Daarvoor was het na de sloop volkomen vegetatieloos (foto 2). Naast het ingezaaide gewas waren er ook spontaan planten opgekomen zoals bijvoorbeeld perzikkruid (foto 3). In ieder geval was overduidelijk dat op het terrein op het moment dat de quickscan werd uitgevoerd geen planten voorkwamen die worden genoemd in de FF-wet.

Insecten

Het plangebied biedt geen biotoop voor in de FF-wet genoemde insecten.

Vissen

Er is geen open water aanwezig op de planlocatie. Derhalve komen er geen vissen voor.

Amfibieën

De planlocatie biedt geen biotoop aan amfibieën.

Reptielen

Op en rond het plangebied is geen biotoop aanwezig voor reptielen.

Zoogdieren

Er werden geen aanwijzingen gevonden dat er op de beoogde bouwlocatie zoogdieren voorkomen die worden genoemd in de FF-wet. Er werden geen zoogdieren waargenomen.

Er werden geen molshopen aangetroffen en ook geen looppaadjes of holletjes van veldmuizen.

Vogels

Het terrein was op het moment van de uitvoering van de quickscan niet geschikt als biotoop voor vogels. In het verleden had een dergelijk terrein aantrekkingskracht kunnen uitoefenen op kuifleeuweriken. Deze soort is evenwel om niet geheel duidelijke redenen nagenoeg uit Nederland verdwenen.

Overige soorten

De slak en de kreeftachtige die in de FF-wet worden genoemd, komen niet voor op de planlocatie.

Mitigerende maatregelen

Omdat bij uitvoering van de plannen geen soorten in gedrang komen die worden genoemd in de FFwet, zijn mitigerende maatregelen niet nodig.

Conclusie

Op de plaats waar maximaal 13 grondgebonden wooneenheden moeten verrijzen aan de Noorder Esweg 45 te Zuidwolde werden op 26 juni 2013 geen organismen aangetroffen die worden genoemd in de Flora- en Faunawet. Daarom zijn er in het kader van genoemde wet geen bezwaren op te werpen tegen uitvoering van de plannen. Worden er tuinen aangelegd dan zal het terrein op termijn aantrekkingskracht gaan uitoefenen op bepaalde vogelsoorten. Daarmee wordt enige ecologische winst geboekt.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

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

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

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

4.5.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse van de wegen Noorder Esweg, Kerkstraat en Kerkenbosweg bedraagt de snelheid 30 km/uur. In verband met deze snelheid is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig vanuit de Wet geluidhinder bezien.

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

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

Binnen een straal van circa 100 meter rondom het plangebied zijn bijna alleen woningen gelegen (ook een bejaardenhuis, maar dat zijn ook woningen) aan wegen die zijn ingericht als 30 km/uur gebied. Op circa 100 meter afstand is een school gevestigd. Deze afstand is echter dusdanig groot dat ook hiervan geen geluidsoverlast plaatsvindt. Naar verwachting is, gezien de rustige aard en omgeving van het plangebied, er geen sprake van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï en overig lawaaï. Het voornemen om binnen het plangebied woningen te bouwen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

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

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

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

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 13 nieuwe woningen. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

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

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. Het meest nabijgelegen 'bedrijf' is een school, gevestigd aan de Heidelaan. Op basis van de VNG-Reeks valt deze school, te scharen onder de categorie 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' en heeft deze normafstanden van respectievelijk 0 meter, 0 meter, 30 meter en 0 meter voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 93 meter en voldoet hiermee aan de genoemde afstandsnorm. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.9 Watertoets

4.9.1 Algemeen

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

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

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

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van het project is op 11 september 2013 via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets blijkt dat het perceel Noorder Esweg 45 te Zuidwolde en directe omgeving zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden.

Op basis van de ingevulde vragenlijst toebehorend bij het online instrument van de watertoets blijkt dat voor uitvoering van het bouwplan de zogeheten 'korte procedure watertoets' van toepassing is.

Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit dit document toegepast wordt en opgenomen wordt in deze ruimtelijke onderbouwing. Het gehele watertoetsdocument is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd, hieronder volgt de standaard waterparagraaf.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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 Bouw kapschuur Drift 11a Dwingeloo.

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".

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

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

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

6 **Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak**

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

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe. Per brief van 15 juli 2013 heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe aangegeven in te kunnen stemmen met het ingediende voorontwerpbestemmingsplan. De brief van de provincie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 oktober tot en met 13 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Groen

De voor Groen bestemde gronden zijn bedoeld voor die gedeelten waar in het project extra aandacht aan het groen wordt geschonken. Deze bestemming wordt in onderhavig geval vooral gebruikt voor de gedeelten die landschappelijk worden ingericht of al enige landschappelijke kwaliteiten omvatten. Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen toegestaan. Enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht.

Artikel 4 – Wonen

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

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

Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van

het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale bouwhoogte, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Aan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zijn in beginsel twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De 50%-norm is een beperking op de bouwmogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² is een rem op de bouwmogelijkheden op grote percelen. Bij het berekenen van de toegestane bebouwing geldt de oppervlakte van het zogenaamde achtererfgebied.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen.

In afwijking van de regels kan een overschrijding van het bouwvlak worden toegestaan, alsmede een bescheiden afwijking van de gegeven goothoogte, dakhelling en dergelijke.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft. In een bijlage bij de regels wordt inzichtelijk gemaakt welke beroepen en/of bedrijven toelaatbaar zijn.

Artikel 5 – Waarde Archeologie 2

'Waarde - Archeologie 2' heeft betrekking op terreinen aangeduid als 'historische kernen'. Ten aanzien van bouwwerken ter plaatse van deze gronden geldt een verbod indien de bodem over een oppervlakte groter dan 100 m² én dieper dan 30 cm wordt geroerd. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden indien op basis van een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of deze niet onevenredig worden geschaad. Bij verlenen van de vergunning dient de gemeentelijk archeologisch adviseur geraadpleegd te worden. Voor aanlegwerkzaamheden geldt een vergelijkbare regeling. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast zonder dat de deskundigen hiervan op de hoogte worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 – Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

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

Artikel 10 – Overige regels

In deze regel is aangegeven dat indien er sprake is van verwijzing naar wettelijke regels dat de wettelijke regels van toepassing zijn die gelden op het moment waarop toepassing van de regel aan de orde is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Woningbouw locatie Zaaier Zuidwolde
Projectnummer : RB 10.080
IMRO : NL.IMRO.1690.BP.00337.0401
Versie : 01
Datum : December 2013

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl