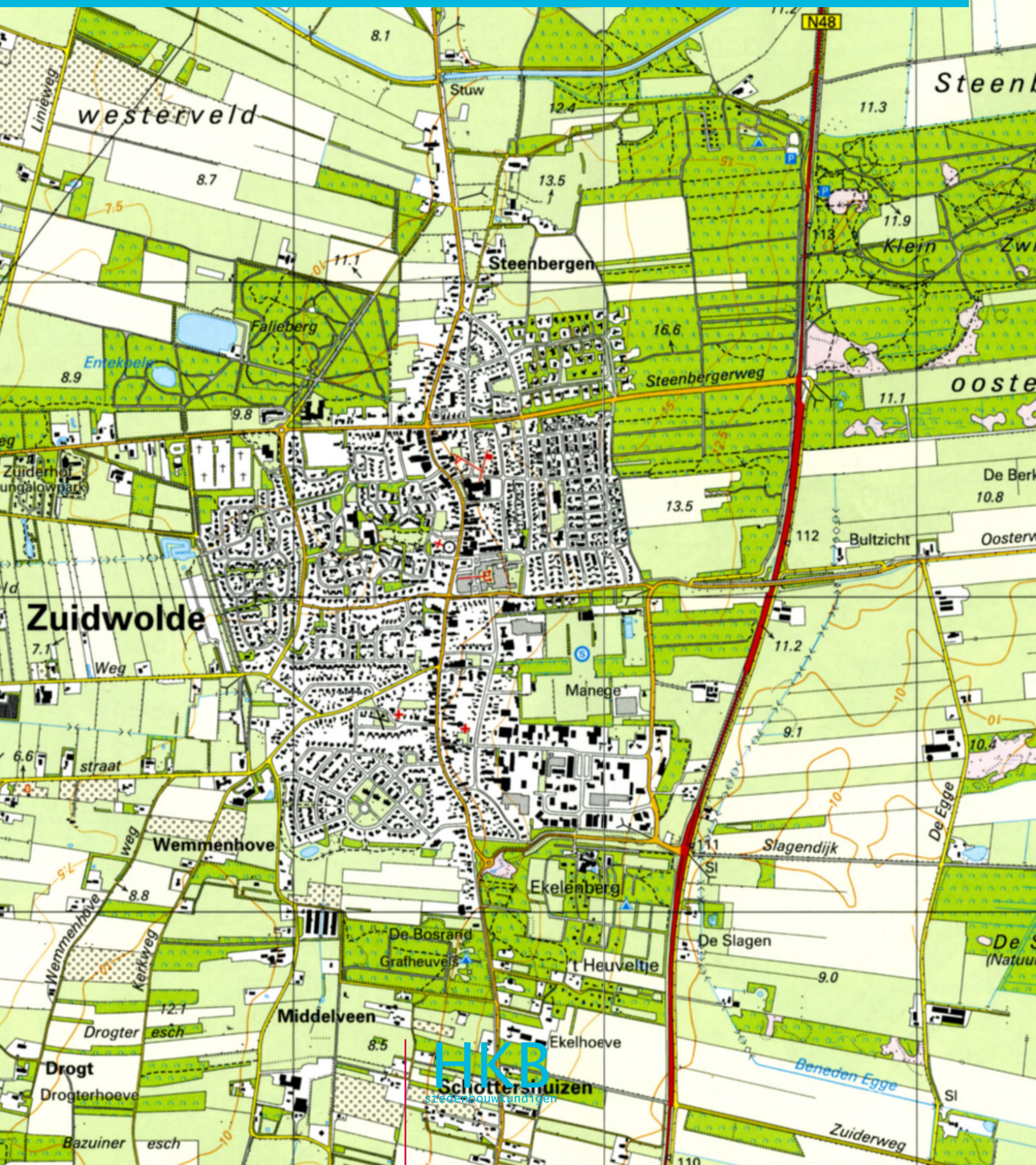


JULIANALAN ZUIDWOLDE

ruimtelijke onderbouwing

gemeente de Wolden, 17 oktober 2013



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente De Wolden

contactpersoon Gemeente de Wolden

Lysbeth Schockman

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Wisse Herweijer

project

ruimtelijke onderbouwing Julianalaan Zuidwolde

datum

17 oktober 2013

1. INLEIDING

aanleiding

Het voorliggende plan vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van 4 extra woningen aan het Julianalaan in Zuidwolde.

In het thans vigerende bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' zijn 24 woningen mogelijk gemaakt, verdeeld in twee-onder-één-kapwoningen en drie-onder-één-kapwoningen. Doordat er momenteel weinig belangstelling is voor woningen in een hoge prijs categorie is het plan om vier van de blokken met twee-onder-één-kapwoningen te vervangen door blokken met drie-onder-één-kapwoningen. Het totaal aantal woningen zal hierdoor met 4 toenemen. Dit aantal woningen is niet geregeld in het bestemmingsplan. Het voornemen is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Er is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing behoort bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

projectgebied

In figuur 1.1 is het projectgebied weergegeven. Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zuidwolde en is een van de eerste naoorlogse uitbreidingen van het oorspronkelijke lintdorp. Het projectgebied is opgedeeld in drie gebieden, beide gelegen aan de westzijde van de Julianalaan.

Figuur 1.1 projectgebied



vigerend plan Het vigerende plan is, het op 14 februari 2013 vastgestelde en op 28 februari 2013 (onder voorbehoud) in werking tredende, beheersverordening Zuidwolde. In deze beheersverordening zijn de planregels van bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' ten aanzien van de nog onbebouwde kavels overgenomen. Voor 28 februari 2013 geldt voor het projectgebied nog het bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' d.d. 28 juni 2010. De huidige bestemming van het projectgebied is "Wonen". Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Wabo In de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1 1^e lid, aanhef en onder c).

Artikel 2.1 Wabo

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - c. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1 derde lid of 4.3 derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover van toepassing is gegeven aan artikel 3.7 vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.12 Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

omgevingsvergunning Een aantal kavels binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' is nog onbebouwd. Het voornemen is om op deze lege kavels vier blokken van drie-onder-één-kapwoningen te realiseren. De woningen voldoen aan de bestemmingsomschrijving en de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde'. Alleen het maximum aantal woningen binnen de bestemming wordt overschreden. Aangezien het planvoornemen

past in het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 3), kan medewerking worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter ruimtelijke motivatie van het beoogde planvoornemen.

2. PROJECTGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

geschiedenis

Zuidwolde is een esdorp dat vroeg in de Middeleeuwen is 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 is het karakter van een Drents esgehucht goed bewaard gebleven. Zuidwolde was voor deze buurtschappen het hoofddorp. Door de grootschalige hoogveenontginningen die vanaf de 17e eeuw plaatsvonden veranderde de omgeving van Zuidwolde ingrijpend. 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.

Zuidwolde is het grootste dorp en de voornaamste kern in de gemeente De Wolden en telt ongeveer 6300 inwoners. De dorpjes Fort en Veeningen maakten oorspronkelijk deel uit van de voormalige zelfstandige gemeente Zuidwolde. Sinds 1998 is Zuidwolde opgegaan in de plattelandsgemeente De Wolden.

omgeving Julianalaan

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zuidwolde. In het kader van de wijkvernieuwingsoperatie aan de Julianalaan zijn de gemeente De Wolden en Stichting Actium recent gestart met de sloop van de verouderde woningen en de bouw van nieuwe woningen. Op enkele kavels na zijn de meeste nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen aan de Julianalaan staan in een rooilijn, waarbij de hoofdmassa van de woningen op 5 meter uit de voorerfgrens is gelegen. De nokrichting is overwegend parallel aan de Julianalaan. Aan de Julianalaan zijn momenteel 2 twee-onder-één-kapwoningen en 4 drie-onder-één-kapwoningen gerealiseerd die qua maat en schaal aansluiten bij de bestaande vrijstaande woningen ten oosten van de Julianalaan.

Tussen de Korenbloem en het “Kerkenpad” is een centrale groene ruimte, het Julianaplein, gelegen. De centrale groene ruimte wordt ontsloten via de Wilhelminalaan en de Korenbloem die in directe verbinding staan met het dorpslint en de Julianalaan. Aan het plantsoen zijn verder aan de randen appartementen (inclusief woonzorgeenheden) en grondgebonden woningen gesitueerd.

2.3 Planvoornemen

De herstructurering van de Julianalaan is afgerond met uitzondering van het projectgebied. Op enkele kavels na zijn de meeste nieuwe woningen gebouwd (zie figuur 2.1) in het kader van de wijkvernieuwingsoperatie gerealiseerd. Het voornemen is om deze lege kavels anders te realiseren dan in eerste instantie was beoogd. Het plan is om vier van de blokken met twee-onder-één-kapwoningen te vervangen door blokken met drie-onder-één-kapwoningen. Ter illustratie van de beoogde aanpassing is hieronder de plattegrond van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Het projectgebied is geel begrensd.



Figuur 2.1 Plattegrond stedenbouwkundig ontwerp

programma

Het plan voorziet in zowel huur- als koopwoningen en bestaat uit 4 blokken drie-onder-één-kapwoningen (12 woningen in totaal). Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' betekent dit een toename van 4 nieuwe

woningen in het gebied.

stedenbouwkundig plan

In figuur 2.2 zijn, ter illustratie, de beoogde drie-onder-één-kapwoningen vanuit de voorzijde weergegeven. De maatvoering van de drie-onder-één-kapwoningen past binnen de planregels zoals deze gelden binnen de bestemming Wonen in het bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde'. Voor de woningen zal een maximale goothoogte van 5,70 m en maximale bouwhoogte van 10,5 m gelden. De dakhelling zal maximaal een hoek mogen hebben van 50°. Aangaande de relatie met de omgeving, de massa en vorm en plaatsing van de beoogde drie-onder-één-kapwoningen wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig ontwerp dat ten grondslag ligt aan bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde'.



Figuur 2.2 Voorgevelaanzicht van de beoogde ontwikkeling

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het projectgebied relevante beleid.

3.1 Rijksbeleid

SVIR Op rijksniveau zijn voor de ruimtelijke ordening de AMvB Ruimte en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de meest bepalende beleidsdocumenten. De SVIR vervangt o.a. de Nota Ruimte. De documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling binnen het bebouwd gebied wordt ontwikkeld, staat het Rijksbeleid de uitvoering van het project niet in de weg.

Conclusie De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet in strijd met de doelstellingen uit de SVIR. Het plan draagt, ondanks beperkt, bij aan een leefbare omgeving. Daarnaast versterkt de SVIR het motto '*decentraal wat kan, centraal wat moet*'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie is ingevuld vanuit de wetenschap dat er een nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, waarin de rol van de provincie anders is gedefinieerd. Deze nieuwe rol brengt met zich mee dat de provincie zijn eigen perspectieven en belangen helder moet benoemen. Wij doen dit vanuit een basishouding '*decentraal wat kan, centraal wat moet*' en op basis van gelijkwaardigheid met en vertrouwen in onze partners, waaronder de twaalf Drentse gemeenten. De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Belangrijke doelstellingen in het kader van duurzame ontwikkelingen betreffen het afstemmen van de woningmarkt op de behoefte en concentratie daarvan in de stedelijke gebieden en de realisatie van een kwalitatieve bebouwde omgeving op basis van de principes van duurzaam (stede)bouwen, gericht op

ontwikkeling en vernieuwing. Het projectgebied is gelegen binnen het binnenstedelijk gebied (rode contour) van de kern Zuidwolde. Het projectgebied voldoet daarmee aan deze randvoorwaarde.

omgevingsverordening

Artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de provincie Drenthe de bevoegdheid, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels te stellen aan de inhoud van ruimtelijke plannen. Provinciale Staten van Drenthe hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid is op 14 april 2011 in werking getreden en is als hoofdstuk 3 ingevoegd in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV). De POV is opgesteld om het omgevingsbeleid uit het provinciaal omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder de POV vallen regels voor het saneren van de bodem en het onttrekken van grondwater. Maar ook afspraken over ontgrondingen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en de handhaving zijn erin opgenomen. Uit de verordening vloeien geen specifieke aandachtspunten voor de beoogde ontwikkeling voort.

3.3 Gemeentelijk beleid

toekomstvisie

De gemeente de Wolden is een sterke plattelandsgemeente met een rijke historie, een gevarieerd landschap, goed bereikbaar en centraal gelegen. Er is geringe werkloosheid en de inwoners zijn relatief welvarend. Er zijn veel voorzieningen, er is een sterk verenigingsleven en een grote inzet voor vrijwilligerswerk. De gemeente De Wolden biedt een aangenaam woonklimaat. Voor de vitaliteit van de gemeente is de kleinschaligheid, en daarmee nabijheid en identiteit, cruciaal. Het gemeentebestuur streeft in haar toekomstvisie "*De Wolden: actief en betrokken*" ernaar deze sterke kanten ook voor de toekomst te behouden en verder te ontwikkelen. Om dit te bereiken wordt onder andere ingezet op het in stand houden van diverse voorzieningen (waaronder zorg), het promoten van de woonomgeving (waaronder goed onderhouden van wegen en groen), de realisatie van voldoende betaalbare woningen voor starters/jongeren en jonge gezinnen, de realisatie van voldoende levensloopbestendige woningen voor senioren, etc.

woonvisie

Het woonplan 2011-2015 is door het college op 16 Maart 2011 vastgesteld. In dit nieuwe Woonplan maakt de gemeente andere keuzes dan in de vorige woonvisie (2004-2009). De evaluatie van die woonvisie, in combinatie met ontwikkelingen in het recente verleden, laat zien dat met de maatregelen in die visie niet de beoogde doelen zijn bereikt. Dit spitst zich in het bijzonder toe op de inzet voor doorstroming. Via een optimale doorstroming zouden alle doelgroepen op de woningmarkt kunnen worden bediend. Dit blijkt in de praktijk echter minder effectief dan

vooraf gehoopt. De doorstroming stagneert en in de bestaande voorraad ontbreken woningmarktsegmenten waardoor niet alle stappen in de wooncarrière kunnen worden gemaakt.

De gemeente De Wolden ligt centraal in Zuid-Drenthe tussen Hoogeveen en Meppel. De gemeente biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen; met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van De Wolden naar omvang en samenstelling. Dit heeft een majeure betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente De Wolden wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden, gericht op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Om deze ambitie waar te kunnen maken, geeft de gemeente De Wolden prioriteit aan de volgende ontwikkelingen:

- voldoende aanbod sociale huur- (tot € 650) en koopwoningen (tot € 180.000);
- voldoende geschikte woningen voor senioren;
- ruimte bieden aan ontwikkelingen voor jonge huishoudens.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambitie uit het Woonplan. De omgevingsvergunning maakt immers goedkopere huur- en koopwoningen mogelijk. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor senioren en jonge huishoudens.

welstand

De welstandscriteria in de gemeente De Wolden zijn vastgelegd in de 'Welstandsnota 2013'. Het projectgebied is in deze welstandsnota welstandsvrij gebied. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' is een beeldkwaliteitplan opgenomen. De beoogde ontwikkeling past in dit beeldkwaliteitplan. De omgevingsvergunningsaanvraag zal hier echter niet aan worden getoetst door de welstandsc commissie.

conclusie

Het bovenstaande in beschouwing nemende is de beoogde ontwikkeling passend binnen het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de bestaande bebouwingscontouren. Tevens is het een ontwikkeling, ondanks beperkt, die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied en de wijkvernieuwingsoperatie zijn aan de Julianalaan. De aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandsnota.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Teneinde tot ontwikkeling over te kunnen gaan, moet eerst onderzocht worden in hoeverre deze ontwikkelingen belemmerd zouden kunnen worden door andere factoren. In deze paragraaf wordt op deze aspecten nader ingegaan.

4.1 Ecologie

Flora- en Faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet, is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het projectgebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelinggebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een ‘*nee-tenzij*’ procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

plan

Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied en Ecologische Hoofdstructuur. Het projectgebied is momenteel braakliggend, waardoor het voorkomen van beschermde flora en fauna kan worden uitgesloten. Het plan mag voor wat betreft de ecologische aspecten uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Toetsing

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidskaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie ligt het projectgebied in een archeologisch onderzocht terrein. In dit gebied is nader archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Zoals de gemeentelijke archeologische beleidskaart reeds aangaf, is het projectgebied reeds onderworpen aan een archeologisch veldonderzoek. In het kader van het bestemmingsplan 'Julianaplein e.o. Zuidwolde' is dit veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit veldonderzoek kwam naar voren dat de bodem over het gehele onderzoeksgebied een gevarieerde opbouw kent. Het bodemprofiel op locaties in de directe omgeving van de huidige bebouwing is echter grotendeels verstoord. De bouw van de reeds bestaande woningen zal grotendeels hebben geleid tot verstoring van de bodem.

Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan dienen deze gemeld te worden bij de Gemeente De Wolden. Het plan mag voor wat betreft de archeologische aspecten uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Geluid

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Op grond van de Wet geluidhinder mag de door het verkeer op

wegen waar 50 kilometer per uur of meer gereden mag worden veroorzaakte geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bij voorkeur niet meer bedragen dan 48 dB. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen geluidgezoneerde industriële inrichtingen en treinverkeer. Een en ander is nader onderzocht in een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door het Akoestisch Adviesbureau Vrancken.

Onderzoek	Relevante wegen in dit kader zijn de Hoofdstraat, de Steenbergerweg, de Steenberger Esweg, de Julianalaan en de Meppelerweg. Ten opzichte van de Hoofdstraat ligt de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning op een afstand van 50 meter, ten op zichte van de Steenbergerweg is dit 60 meter. De Steenberger Esweg en de Julianalaan bevinden zich nabij het projectgebied, maar over deze weg rijdt zeer weinig verkeer. Daarnaast liggen op minimaal 220 meter van het projectgebied de Meppelerweg en de zuidzijde van de Hoofdstraat. Vanwege de ruime afstand tot de woningen zijn deze wegen niet in het onderzoek meegenomen.
Conclusie	Uit het onderzoek naar is naar voren gekomen dat binnen het projectgebied de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Steenbergerweg en de Hoofdstraat lager is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat er voor de uitvoering van het plan geen belemmering is op grond van de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een project '*niet in betekenende mate*' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze '*nibm-projecten*'

mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten “niet in betekenende mate” bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling ‘*Niet in betekenende mate bijdragen*’, waaronder woningbouw tot 3000 woningen.

Onderzoek

De ontwikkeling betreft het toevoegen van 4 woningen. Dit valt onder de regeling “*niet in betekenende mate bijdragen luchtverontreiniging*”. Gezien de kleinschaligheid van de woonfunctie zal de bijdrage aan de luchtverontreiniging als gevolg van het (licht) toenemende verkeer, gering zijn. Dit, in combinatie met de van nature lage achtergrondwaarden in Zuidwolde, maakt het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Een nadere verantwoording van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk en achterwege gelaten.

4.5 Externe veiligheid

Bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan dient gekeken te worden of eventuele toekomstige kwetsbare of beperkt kwetsbare functies (zoals bijvoorbeeld woningen, scholen, winkelcentra, etc) niet worden blootgesteld aan bepaalde risicobronnen (zoals risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of ondergronds). Deze aanpak heeft verstrekken gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Bevi/Revi

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden, waarin wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen zijn bepaald. In de regeling staan veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten voor bedrijven met standaardrisico's, zoals LPG-tankstations. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden- en het groepsrisico. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die in het kader van de externe veiligheid als risicoveroorzaker worden aangemerkt.

transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het projectgebied komen daarnaast ook geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen voor (inclusief

buisleidingen). Derhalve wordt een nadere verantwoording van het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk geacht.

4.6 Waterbeheer

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 RO Julianalaan Zuidwolde.

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 ca. 130 m ² ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
Rioolstelsel	De woningen worden gebouwd met een gescheiden rioolstelsel. Dit zal in eerste instantie worden aangesloten op een gemengd stelsel. In de toekomst zal dit worden vervangen door een gescheiden stelsel.
Watertoetsproces	Het plan is aangemeld bij het Waterschap Reest en Wieden 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. <i>"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies"</i>

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, is gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Er liggen geen hinderlijke functies in de directe omgeving van de ontwikkeling. Er is ter plaatse van het projectgebied en de omliggende woningen dan ook sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Bodem

In april en juni 2008 is door ingenieursbureau MUG een verkennend bodemonderzoek op het terrein in Zuidwolde uitgevoerd. Voorafgaand aan het onderzoek is vastgesteld dat het om een niet-verdachte locatie gaat aangezien in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het projectgebied. Vervolgens is in december 2012 door ingenieursbureau MUG ook een verkennend grond- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Julianalaan.

Bodemonderzoek

Ter plaatse van de Julianalaan, het Julianaplein en een deel van de Steenberger Esweeg is een deel van de boringen door de asfaltverharding geplaatst, er is tot 50 centimeter onder de wegfundering doorgezet. In de grond onder het asfalt is geen verontreiniging aangetroffen.

Andere boringen zijn gelijkmatig verspreid over de onderzoekslocatie. Tussen de Wilhelminalaan, Steenberger Esweeg en de Julianalaan zijn in de bovengrond sporen puin aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen in de grond waargenomen.

Ook zijn er een aantal peilbuizen geplaatst om de kwaliteit van het grondwater te kunnen beoordelen. Na onderzoek is gebleken dat het grondwater een verhoogde concentratie zware metalen bevat. Deze worden vaker in het grondwater aangetroffen zonder dat hierbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde concentraties worden in dit geval door natuurlijke processen veroorzaakt.

Grond- en asbestonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend grond- en asbestonderzoek blijkt dat in de grond maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. De gemeten gehalten geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verder is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest op het maaiveld en/of in de bodem aangetoond. De zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van beide deellocaties zijn vergelijkbaar. Op basis van de resultaten uit het onderhavige onderzoek bestaan conform Wet Bodembescherming geen bezwaren voor het gebruik als woonbestemming.

conclusie

Uit bovenstaande onderzoeksgegevens blijkt dat er in het gebied weinig tot geen asbest of bodemverontreiniging aanwezig is. De enige verontreiniging die aanwezig is in het projectgebied zijn de zware metalen in het grondwater. Deze vervuiling wordt veroorzaakt door natuurlijke processen. Hierdoor wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting	Het projectgebied ligt in de kern Zuidwolde. Het projectgebied wordt ontsloten via de Julianalaan, Steenbergerweg en de Hoofdstraat. De Julianalaan ligt binnen een 30 km/uur-zone en is gecategoriseerd als erftoegangsweg. De Julianalaan sluit aan op de Hoofdstraat en Steenbergerweg welke verbinding geven naar de N48 en A28. De ontsluiting voor het autoverkeer is goed.
Parkeren	In de huidige situatie zijn in het projectgebied 8 woningen toegestaan. Deze woningen worden verbouwd tot drie-onder-één-kapwoningen. In het projectgebied komen hierdoor 4 extra woningen. Voor de parkeerbehoefte van deze 4 woningen is uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit kengetal ligt binnen de bandbreedte van de CROW-kengetallen voor woningen en is afhankelijk van het prijssegment [CROW-publicatie 317, 2012]. In de nieuwe situatie moeten er 7 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zoveel mogelijk parkeerplaatsen worden op eigen terrein van de nieuwe woningen gerealiseerd. Ook worden twee bezoekersparkeerplaatsen aangepast tot bewonersparkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden als langsparkeerplaatsen aan de Julianalaan gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er geen grotere parkeerdruk in de buurt ontstaat. Gezien er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot parkeerproblemen.
Verkeersgeneratie	Door de beoogde ontwikkeling zal er geen sprake zijn van een significante verkeerstoename. De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge de wet algemene bepaling omgevingsrecht is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 12 geschakelde 3-onder-1-kap woningen op de nog braakliggende percelen aan de Julianalaan te Zuidwolde (activiteit bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke regels, zgn projectafwijkingsbesluit) heeft van 1 augustus tot en met 11 september 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de Nota zienswijzen (opgenomen in de bijlagen) zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit de Wet ruimtelijke ordening in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe ruimtelijke activiteiten.

De kosten voor de planontwikkeling vinden geheel plaats voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente maakt geen kosten voor de planontwikkeling. Eventuele planschade zal worden overgeheveld naar de initiatiefnemer.

Het planvoornemen wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.