

**Bestemmingsplan Hooghalen -
Hoofdstraat 14-18 (uitbreiding
supermarkt en bakkerij)**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

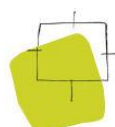
**Bestemmingsplan Hooghalen -
Hoofdstraat 14-18 (uitbreiding
supermarkt en bakkerij)**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

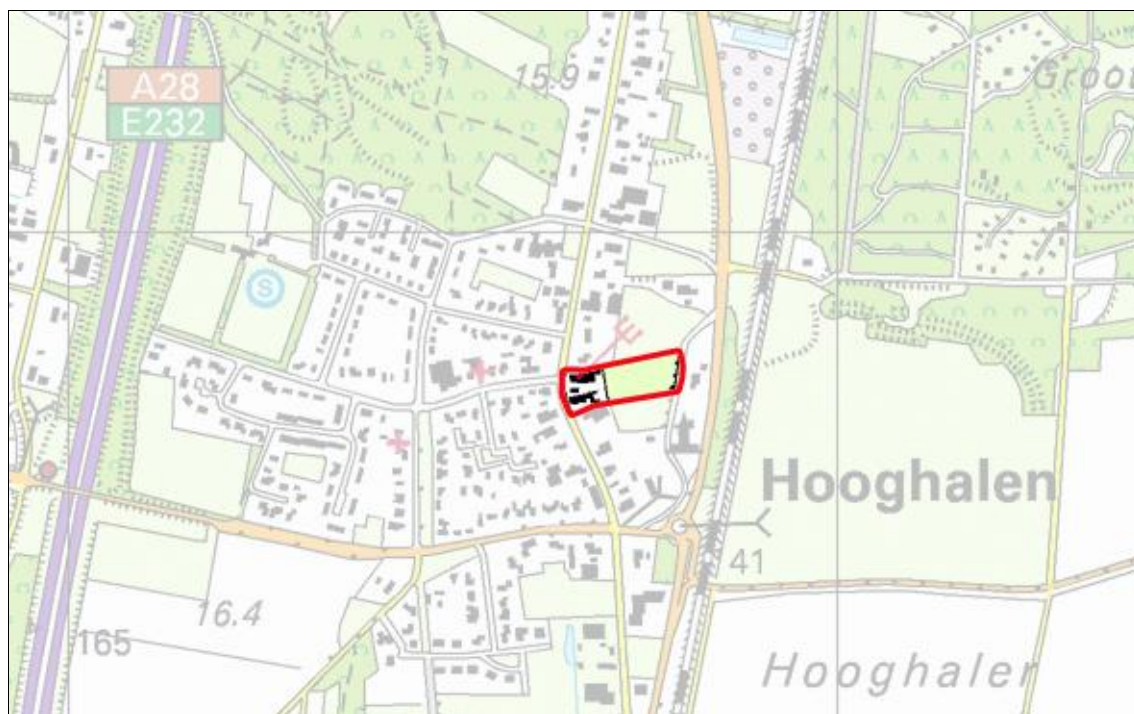
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

27 september 2012
Projectnummer 153.94.50.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	11
2.3	Gemeente	12
3	Planbeschrijving	15
3.1	Cultuurhistorische ontwikkeling	15
3.2	Huidige situatie	15
3.3	Visie op toekomstige ontwikkelingen	16
4	Onderzoek	21
4.1	Milieuzonering	21
4.2	Wegverkeerslawaaï	21
4.3	Spoorweglawaaï	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bodem	27
4.6	Externe Veiligheid	27
4.6.1	Inrichtingen	27
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	28
4.6.3	Buisleiding	29
4.6.4	Verantwoording	30
4.7	Archeologie	31
4.8	Water	32
4.9	Ecologie	34
5	Juridische vormgeving	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bestemmingen	37
5.3	Opbouw regels en verbeelding	38
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	38
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Inleiding



Op de locatie Hoofdstraat 14-18 zijn een supermarkt, een woning en een bakkerij gevestigd. De supermarkt COOP op nummer 18 inclusief het parkeren aan de Hoofdstraat te Hooghalen dient vanwege respectievelijk bedrijfseconomische en verkeersveiligheidstechnische redenen te worden uitgebreid. Daarnaast dient de bestaande woning op nummer 16 te worden gesloopt om de toegang naar het parkeerterrein en de gelegenheid voor laden en lossen op eigen terrein te verbeteren. Op het perceel wordt vervolgens een nieuwe woning gebouwd. De bakkerij op nummer 14 zal eveneens worden verbouwd en uitgebreid. Het parkeerterrein is tijdens openingstijden voor openbaar gebruik.

AANLEIDING

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Hooghalen 1978, vastgesteld op 30 maart 1978 en goedgekeurd op 21 augustus 1979. Het plangebied heeft hierin gedeeltelijk de bestemming Woondoeleinden met de aanduidingen 'EO1 eengezinshuizen' en 'winkels toegestaan' en gedeeltelijk de bestemming Agrarische doeleinden, productiegebied. Verder is het bestemmingsplan 'Algemene bijgebouwenregeling en andere bouwwerken in de kernen (2010)' van toepassing. In het voorliggende bestemmingsplan worden de uitbouw van de supermarkt en de bakkerij, het vergroten van de parkeergelegenheid en verplaatsing van de woning mogelijk gemaakt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de locatie en haar omgeving plaatsgevonden. Deze analyse, inclusief de mogelijkheden voor een zorgvuldige inpassing van de winkeluitbreiding, de parkeergelegenheid en de verplaatsing van de woning is neergelegd in de rapportage Randvoorwaarden COOP te Hooghalen uit september 2008. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Het perceel van de bakkerij is later toegevoegd aan het plan en maakt geen deel uit van de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse.

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid. In de planbeschrijving komt de oorspronkelijke, de huidige en de nieuwe situatie aan de orde. In het hoofdstuk Onderzoek worden de resultaten van benodigd (milieu)onderzoek weergegeven. In de laatste hoofdstukken komen de juridische vorm van het plan en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

OPBOUW TOELICHTING

Beleid 2

2.1

Rijk

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De SVIR heeft geen consequenties voor het plan.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE

2.2

Provincie

De Omgevingsvisie Drenthe is vastgesteld op 2 juni 2010. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een 'bruisend Drenthe' verstaat de provincie een plek waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud.

OMGEVINGSVISIE DRENTHE

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie 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 dergelijke situaties zoekt de provincie met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing.

Het plangebied ligt in een omgeving die op de visiekaart wordt aangemerkt als 'overige functies'. Dit betreft veelal bebouwde gebieden, zoals ook hier het geval is. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente.

Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang voor archeologie geldt wel, alleen binnen de bebouwde kom, als de betreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorische hoofdstructuur. Dat is in het voorliggende plangebied niet het geval.

De kernkwaliteit voor de omgeving van het plangebied betreft de es aan de oostzijde van Hooghalen (vanuit landschappelijk, archeologisch en aardkundig oogpunt). Uit de kaarten blijkt dat overige kernkwaliteiten niet aanwezig zijn. Op de kaart landschap is de es onder andere aangegeven, zie navolgende kaart. Daarnaast is op deze kaart ook te zien dat het gebied ten oosten van Hooghalen deel uitmaakt van het Nationaal landschap Drentsche Aa.



Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is de SER-ladder (zie kader). Aan Hooghalen zijn op de visiekaart van de Omgevingsvisie geen specifieke ambities toegekend.

SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Met het plan wordt de locatie geherstructureerd, waardoor er een verkeers-technisch meer veilige situatie zal ontstaan. Daarbij dient een woning te worden verplaatst naar de achterzijde van het perceel. De exploitant van de winkel woont in deze woning en is bereid de woning te verplaatsen.

2.3

Gemeente

WELSTANDSNOTA 2011

Sinds 14 juli 2011 is de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, 'Rekening houden met je omgeving', van kracht. Met de welstandsnota geeft de gemeente invul-

ling aan de visie op de gemeente. Van belang is de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandsnota gaat het daarbij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. De gemeente verwacht dat men bij het maken van bouwplannen rekening houdt met de hele omgeving, met hoe die er uit ziet en wat de cultuurhistorische betekenis van die omgeving is. Rekening houden betekent dat de bouwplannen daarbij passen.

Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. Voor het onderhavige plan is echter een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is in die zin het toetsingskader voor welstand.

In Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

GVVP

- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van het (leef)milieu;
- het zorg dragen voor een goede communicatie/organisatie in de richting van andere overheden, organisaties en burgers.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt de grootste prioriteit bij de bereikbaarheid (met name van de economische kernzones) en verkeersveiligheid (onder andere rondom scholen). In het GVVP wordt concreet op de verschillende kernen en hun omgeving ingegaan. Voor het plangebied worden geen specifieke maatregelen getroffen.

Begin 2005 heeft Dorpsbelangen Hooghalen, Laaghalen en Laaghalerveen een Herinrichtingsplan voor onder andere de Hoofdstraat aangeboden aan het college van Midden-Drenthe. Vervolgens heeft Dorpsbelangen in juli 2007 het visiedocument 'Er is meer te halen met Hooghalen' opgesteld, waarin ook de herinrichting van de Hoofdstraat is opgenomen. Uitgangspunt hiervoor is het Herinrichtingsplan 2004, waaraan als extra element is toegevoegd het parkeren achter de supermarkt en bakkerij.

VISIEDOCUMENT 'ER IS MEER TE HALEN MET HOOGHALEN'

Het bestemmingsplan past in het hiervoor genoemde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

CONCLUSIE

Planbeschrijving

3

3.1

Cultuurhistorische ontwikkeling

Hooghalen is een esdorp, ontstaan op de flank van een zandrug. Wat nu de Hoofdstraat is, was vroeger de doorgaande weg van Assen naar Beilen. Het dorp is ontstaan langs deze doorgaande weg. Het Middendorp was toen een secundaire weg ten oosten van de Hoofdstraat. Later is de doorgaande weg van Assen naar Beilen opgeschoven ten oosten van het Middendorp en nog veel later naar de westkant (A28) van Hooghalen buiten het dorp.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog, tijdens de bevrijding in 1945, is de oude dorpskern van Hooghalen grotendeels afgebrand. Bijna alle karakteristieke Saksische boerderijen zijn verloren gegaan. Na de oorlog zijn een aantal van deze boerderijen herbouwd aan het Middendorp en in het lint aan de Hoofdstraat. Deze lintbebouwing, waar de supermarkt onderdeel van is, is in de loop der jaren steeds meer verdicht. Het Middendorp is daarentegen landschappelijk en ondergeschikt aan de Hoofdstraat gebleven.

3.2

Huidige situatie

De supermarkt COOP en de bakkerij liggen in de kern Hooghalen aan de Hoofdstraat. Aan deze straat zijn meerdere detailhandels- en horecabedrijven en dienstverlenende bedrijven gevestigd.

Via de Hoofdstraat en de Smilderweg is de Oude Provincialeweg bereikbaar. Via deze weg zijn de grotere kernen Assen en Beilen bereikbaar.

Aan de westzijde van de kern Hooghalen ligt de rijksweg A28, aan de oostzijde ligt de spoorlijn. Er is geen op- en afrit van de snelweg, zo ook is er geen station in Hooghalen.

Het dorp Hooghalen wordt grotendeels omzoomd door bosgebieden, met ook campings en overige museale en recreatief-toeristische voorzieningen, zoals Herinneringscentrum Kamp Westerbork.

De kern Hooghalen en omgeving kent circa 2.800 inwoners en ruim 1.000 woningen (CBS Statline). Een groot deel van de woningvoorraad (bijna 90%) bestaat uit koopwoningen, de rest zijn huurwoningen.

LIGGING EN
BEREIKBAARHEID

BEVOLKING EN WONING-
VOORRAAD

VOORZIENINGEN EN
WERKGELEGENHEID

In het dorp komt een variatie aan voorzieningen voor. Genoemd zijn al de detailhandels- en horecabedrijvigheid en de dienstverlenende bedrijvigheid. Er is een supermarkt in het centrum van het dorp gevestigd. Sportvoorzieningen (sportvelden), een basisschool en twee kerken zijn in het dorp gevestigd. Werkgelegenheid in en nabij het dorp is met name gelieerd aan de agrarische en toeristische sector. Daarnaast is er een variatie van vrijeberoepsuitoefenaren en kleine zelfstandig ondernemers.



De huidige supermarkt (bron Google Streetview)



De huidige bakkerij

3.3

Visie op toekomstige ontwikkelingen

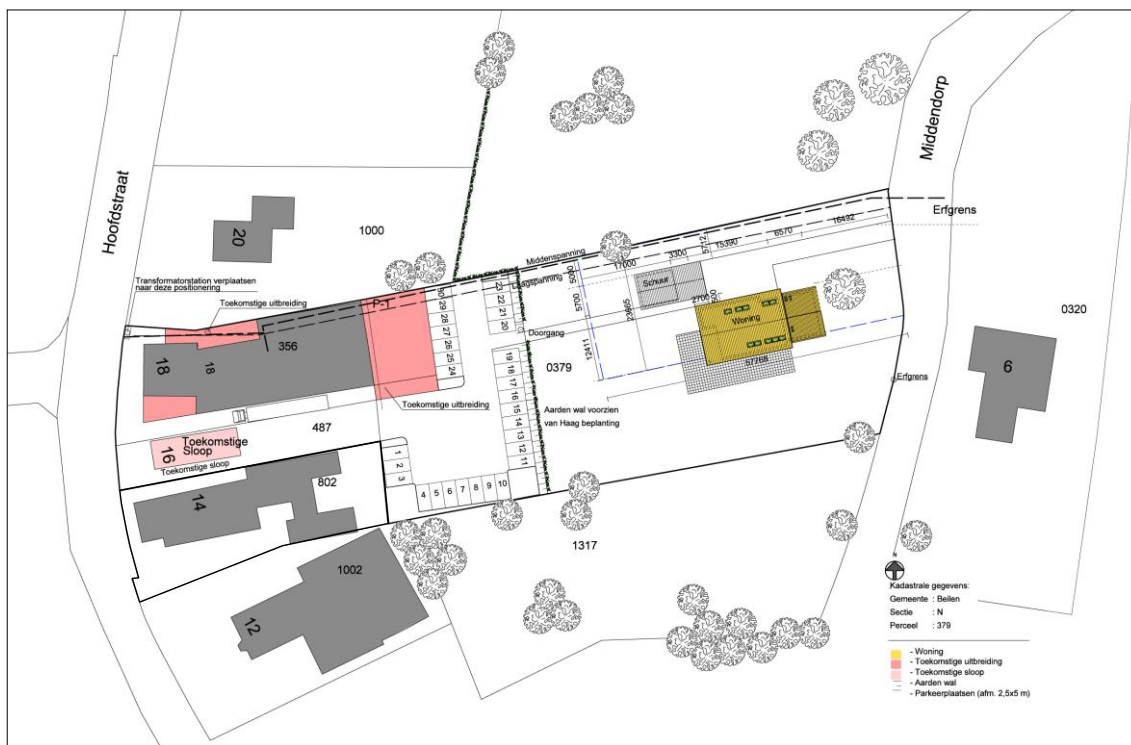
ANALYSE

Er is een duidelijk verschil tussen de lintbebouwing aan de Hoofdstraat en de bebouwing aan het Middendorp. De bebouwing aan het Middendorp staat vrij in het landschap en langs het lint staat de bebouwing dicht op elkaar.

Het gebied tussen het spoor en de achterkant van het lint is een waardevol open gebied. Het heeft een open structuur met hier en daar wat bomen. Aan deze bomen is nog te zien waar vroeger de boerderijen hebben gestaan. Vanaf het Middendorp wordt uitgekeken op de achterkant van het lint. Deze achterkant wordt afgeschermd met groene hagen en hier en daar wat bomen. Achter de winkels is het wat rommeliger. Er is duidelijk te zien waar de scheiding van de twee gebieden, de lintbebouwing en het open landschap, ligt. Op basis van de bovenstaande analyse en een aantal hierop gebaseerde randvoorwaarden is een schetsontwerp gemaakt. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de afzonderlijke rapportage Randvoorwaarden COOP Hooghalen.

De nieuwe situatie met de vervangende woning en het parkeerterrein is ingepast in de open structuur van het gebied rondom het Middendorp.

SCHETSONTWERP



De nieuwe situatie van de supermarkt en de bakkerij



Impressie van de nieuwe gevel van de supermarkt

Door de sloop van de woning aan de Hoofdstraat komt er genoeg ruimte vrij voor een doorgang naar het achterliggende perceel. Hier zal achter en naast de bebouwing van de winkels een parkeerplaats voor 30 auto's worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling in de Hoofdstraat een verkeersremmende maatregel (bijvoorbeeld in de vorm van een plateau) aan te leggen, om de in- en uitrit van het parkeerterrein veiliger te maken.

Tegenover de uitgang van het parkeerterrein liggen woningen. De afstand van de uitgang tot de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 18 m. Enige lichthinder is niet uitgesloten, maar zal beperkt blijven tot de avondperiode in het herfst- en winterseizoen. Gelet hierop en gelet op de afstand tussen de woning en het parkeerterrein en in aanmerking nemende het belang dat is gediend met de aanleg van het parkeerterrein, is de eventuele lichthinder aanvaardbaar.

Aansluitend op de parkeerplaats is er ruimte op het achtererf van de bakkerij om de bestelbusjes te parkeren.

De achterkant van de parkeerplaats wordt net als de rest van het lint afgeschermd met een haag en bomen en vormt zo een zorgvuldige overgang tussen het lint en het achterliggende landschap.

Rondom het plan worden extra bomen geplaatst, zodat het goed in de omgeving wordt ingepast.

NIEUWE WONING

De enige manier om het geplande parkeerterrein vanaf de Hoofdstraat te kunnen ontsluiten, is door de bestaande woning Hoofdstraat 16 te slopen om hier de toegangsweg te realiseren. De exploitant van de supermarkt woont in deze woning en is bereid de woning te verplaatsen. Wil de gebruikswaarde van de woning kunnen worden behouden, dan moet de woning worden verplaatst naar

het terrein achter de supermarkt. Dit is namelijk de enige mogelijke locatie in de nabijheid van de supermarkt.

Als vervanging van de huidige woning aan de Hoofdstraat 16, die zal worden gesloopt, zal daarom aan het Middendorp een nieuwe woning worden gebouwd. In het licht van de verbetering van de Hoofdstraat is dit voor de gemeente acceptabel, maar wel onder voorwaarden. Het Middendorp betreft namelijk een authentiek stukje Hooghalen, waarmee met zorg moet worden omgegaan. Dit komt het meest naar voren bij de stedenbouwkundige invulling en de bescherming van archeologische waarden.

De geplande nieuwe compensatiewoning zal net als alle andere woningen aan het Middendorp in de vrije ruimte staan. De omgeving van het Middendorp vraagt om een robuuste woning. De locatie voor de bouw van de woning is uit een oogpunt van stedenbouw passend, gelet op de historische en landschappelijke structuur ter plaatse. Er wordt wel extra aandacht gevraagd voor een landschappelijke aankleding van zowel de parkeerplaats als rond de woning. De achterkant van de nieuw aan te leggen parkeerplaats wordt net als het lint (Hoofdstraat) afgeschermd met een haag en bomen en vormt zo een zorgvuldige overgang tussen het lint en het landschap. Rondom de woning en met name langs de noordelijke perceelgrens worden extra bomen geplant, zodat het goed in de omgeving past. Verder moet de te bouwen woning voldoen aan het bij het bestemmingsplan horende beeldkwaliteitsplan.

STEDENBOUWKUNDIGE
INVULLING



Impressie van de gevels van de nieuwe woning

De te bouwen woning heeft een eigentijdse architectuur waarmee het ontwerp zich voegt in de omgeving. Het ontwerp heeft een relatief lage gootlijn. De kap van de woning is gedeeltelijk voorzien van dakpannen en gedeeltelijk met riet bedekt.

Schuin achter de woning wordt een bijpassende schuur geplaatst. Deze schuur heeft evenals de woning een zadeldak en een lage gootlijn. Onder deze kap bevinden zich de garageberging en een overdekte opstelplaats voor twee auto's.

Met de voorgestelde herinrichtingsplannen (waaronder aanleg parkeerterrein, ontsluitingsweg, verplaatsing woning) vindt een verbeterings- en kwaliteitslag plaats ten behoeve van de algehele leefbaarheid in Hooghalen. De gekozen oplossing levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en een economische impuls aan het dorp Hooghalen en dient daarmee het algemene belang.

WELSTANDSBEOORDELING

Het ontwerp van de winkels en de woning is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft (voorlopig) ingestemd met de plannen.

De welstandsbeoordeling van de bakkerij zal plaatsvinden zodra de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De belangrijkste criteria waaraan het plan zal worden getoetst, zijn:

- Bebouwing en omgeving: ligging en oriëntatie.
- Vormgeving van de bebouwing: representativiteit, karakter, architectonische waarde, volume en maat, dakvorm en gevelopbouw.
- Aankleding van de bebouwing: materialen, de kleuren en lichtwerking en de detaillering.

O n d e r z o e k

4

4.1

Milieu zonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

Gezien de ingrepen in het plan (uitbreiding van de supermarkt en een bakkerij, alsmede de realisatie van het parkeerterrein en de verplaatsing van een woning) wordt er niet van uitgegaan dat dit over en weer onevenredige hinder oplevert voor de omgeving. Met name de realisatie van het parkeerterrein aan de achterzijde van de supermarkt zal leiden tot minder parkeeroverlast in het openbaar gebied.

Aan de achterzijde van de supermarkt wordt aan het Middendorp een burgerwoning gerealiseerd. Laden en lossen voor het bevoorraden van de supermarkt vindt plaats met voertuigen die zwaarder zijn dan 3.500 kg. De afstand van de verplaatste woning aan het Middendorp tot de plaats waar het laden en lossen van de supermarkt plaatsvindt, bedraagt circa 65 m. Omdat deze afstand meer bedraagt dan 50 m wordt aan het Activiteitenbesluit voldaan.

LADEN EN LOSSEN

De conclusie is dat het onderdeel milieu zonering geen problemen oplevert.

CONCLUSIE

4.2

Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Derhalve dient te worden onderzocht of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De aan de oostzijde van de onderhavige locatie gelegen Oude Provincialeweg kent daar ter plaatse een snelheidslimiet van 80 km/uur. Voor de Wet geluid-

WET GELUIDHINDER

hinder is deze weg van belang. De geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze weg.

De overige wegen in het plangebied kennen een zeer geringe verkeersintensiteit en zijn voor de Wet geluidhinder niet van belang.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

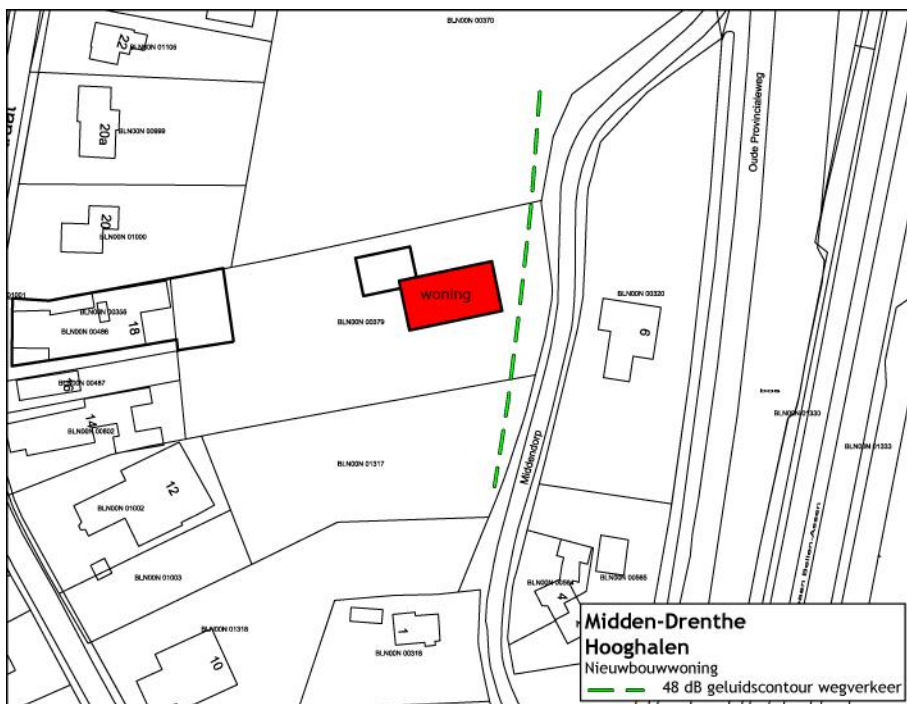
Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde tot maximaal 63 dB vaststellen.

VERKEERSINTENSITEITEN EN BEREKENINGEN

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het NRM. Dit is een verkeersmodel dat een verwachting uitspreekt over de verkeersintensiteit in 2020. De verwachting is dat in 2020 op deze weg een verkeersintensiteit kent van ruim 2.200 mvt/etmaal.

Op grond van de eisen van de Wet geluidhinder is deze verkeersintensiteit gecorrigeerd naar het jaar 2021. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van de Oude Provincialeweg berekend onder vrijveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afschermbouw bebouwing tussen de geluidsgevoelige objecten en de betreffende weg. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

De 48 dB-geluidscontour ligt ongeveer op 58 m uit de as van de Oude Provincialeweg. De te realiseren woning ligt op grotere afstand van deze weg. In de zin van de Wet geluidhinder is er geen sprake van geluidhinder wat betreft het wegverkeerslawaai.



4.3

Spoorweglawaai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwbouwwoning. In dat verband is ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wet geluidhinder van belang. De spoorlijn Hoogeveen-Assen (traject 84) kent een zone van 500 m ter weerszijden van het spoor. De geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van dit traject. Voor de Wet geluidhinder is dit traject daarom van belang.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 55 dB.

Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone als bovengenoemd, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, gemotiveerd, een hogere waarde vast te stellen.

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van het akoestisch spoorwegboekje Aswin, versie 2010. Bij Aswin versie 2010 wordt de Prognose 2010-15 niet meer meegeleverd. Dit is een uitvloeisel van het Reken- en Meetvoorschrift 2006 waarin gesteld wordt: "Omdat er omtrent de prognose voor het maatgevend

ZONEBREEDTE EN
NORMERING

BEREKENINGEN

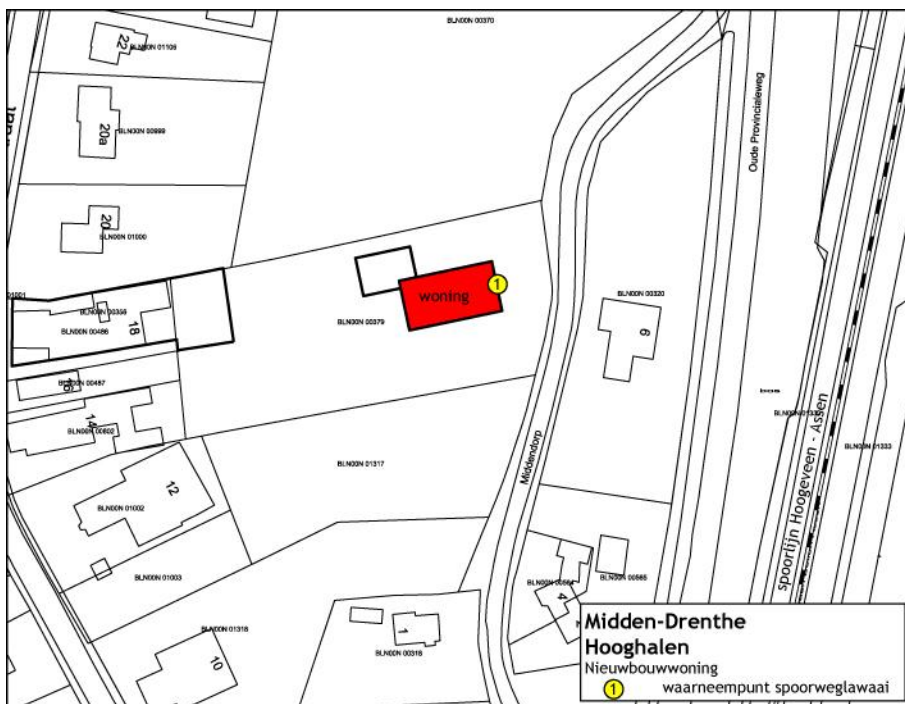
jaar in de toekomst geen generieke uitspraken kunnen worden gedaan, is dat deel van het emissieregister vervallen.”

Op 30 juni 2011 is door de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de introductie van de geluidsproductieplafonds aangenomen. De geluidsproductieplafonds worden ingevoegd als hoofdstuk 11 in de Wet milieubeheer. Naar verwachting zal deze wetgeving in 2012 van kracht worden. De nieuwe regels komen, wat de rijksinfrastructuur betreft, in de plaats van de huidige regels omtrent de aanleg en reconstructie van een weg en de aanleg of wijziging van een spoorweg. Zij hebben geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds. Daarop blijven voorts nog de bestaande regels van de Wet geluidhinder, met enkele noodzakelijke aanpassingen, van toepassing.

De geluidproductieplafonds geven de geluidproductie aan die een weg of spoorweg maximaal mag voortbrengen op aan weerszijden van de spoorweg gelegen punten, en moeten - behoudens een besluit tot verhoging of verlaging - permanent worden nageleefd. De eerste vaststelling van de plafonds bij bestaande en geprojecteerde infrastructuur zal van rechtswege plaatsvinden. De geluidproductieplafonds van rechtswege zullen in het algemeen zijn gelegen op het niveau van de heersende waarde plus een zogenaamde 'werkruimte' van 1,5 dB.

Vooruitlopend op de vaststelling van de geluidproductieplafonds is de 55 dB-geluidscontour (voorkeursgrenswaarde) berekend verminderd met 1,5 dB. Deze contour ligt op ongeveer 260 m uit de as van de spoorlijn. De te realiseren woning ligt binnen deze contour.

De geluidsbelasting van de woning bedraagt op de eerste bouwlaag afgerond 61 dB ($59,0 + 1,5$ dB) en op de tweede bouwlaag 62 dB ($60,9 + 1,5$ dB). De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde aan de spoorgevel met maximaal 7 dB (62 dB).



De nieuwbouwwoning voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de spoorlijn bedraagt aan de voorgevel maximaal 7 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen. De hogere grenswaarde is in procedure genomen.

ONTHEFFING

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot de uitbreiding van een bestaande supermarkt en bakkerij, alsmede het realiseren van een woning.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een supermarkt en een bakkerij bepaald op 88,5 ritten per 100 m^2 . De uitbreiding van 130 m^2 van de supermarkt en 50 m^2 van de bakkerij geeft een ritproductie van 159 ritten per etmaal. Voor een burgerwoning is de ritproductie bepaald op 7 ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 166 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld (juni 2011). Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			166
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,22
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5

Bodem

Locatie supermarkt en nieuwe woning

Door Milieuadviesbureau Eco Reest BV is verkennend bodemonderzoek verricht (7 januari 2010). Hieruit blijkt dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen tot nader onderzoek. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de woon- en bedrijfsbestemming van het terrein.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het bovengenoemde rapport, dat als bijlage is opgenomen.

Locatie bestaande woning

Ten behoeve van de sloop van de aanwezige woning heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. De resultaten hiervan worden gebruikt bij de sloop van de woning (Asbestinventarisatie van de woning, Hoofdstraat 16, Hooghalen, Gebouweninspectie Nederland B.V., 17-11-2009, zie bijlage).

ASBESTONDERZOEK

Locatie bakkerij

De uitbreiding/verbouwing van de bakkerij is beperkt van omvang en komt gedeeltelijk in de plaats van bestaand bebouwd gebied. Aanvullend bodemonderzoek voor dit deel is niet nodig.

4.6

Externe Veiligheid

4.6.1

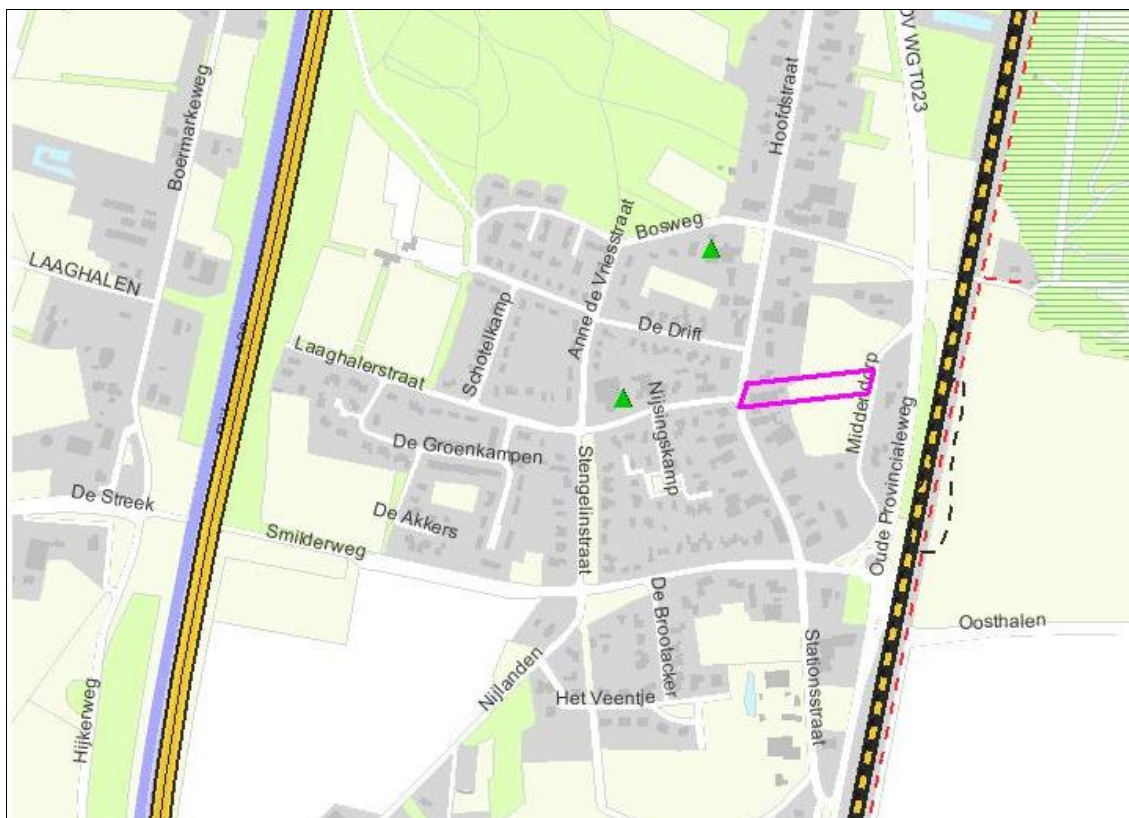
Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INLEIDING

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop aangegeven de ligging van het plangebied.

ONDERZOEK



Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van het planvoornemen treden derhalve geen belemmeringen op.

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Zoals bij inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

ONDERZOEK

Weg

Op circa 575 m ten westen van het plangebied ligt de snelweg A28. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conform het Basisnet heeft het plangebied geen veiligheidszone (plaatsgebonden risico). Wel heeft de weg een plasbrandaandachtsgebied (binnen 30 m van de weg geen objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen). Daar-

naast dient bij ontwikkelingen binnen 200 m van de weg (groepsrisico-aandachtsgebied), die een noemenswaardige toename van het aantal personen met zich meebrengen, een groepsrisicoberekening te worden verricht inclusief een verantwoording (nadere verantwoording groepsrisico). Het plangebied valt buiten deze afstanden. Wel ligt het invloedsgebied binnen het invloedsgebied van de weg (stofcategorie LT2 = 950 m).

Ten aanzien hiervan is in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk kort ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Spoor

Daarnaast ligt op circa 90 m ten oosten van het plangebied de spoorlijn Zwolle-Groningen. Ook over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het Basisnet spoor is momenteel nog in voorbereiding. Wel is reeds bekend dat de betreffende spoorweg een veiligheidszone heeft van 11 m (hierbinnen zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan). Daarnaast heeft ook deze spoorweg een Plasbrandaandachtsgebied (binnen 30 m van de spoorweg geen objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen) en geldt een afstand van 200 m waarbinnen (eventueel) een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone en het Plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt het plangebied binnen het groepsrisico-aandachtsgebied en het invloedsgebied van het spoor (1.500 m).

Op grond van het vorenstaande geldt dat een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig is.

4.6.3

B u i s l e i d i n g

Voor planologische hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld, vanwege planologische relevantie. Ook niet-hoofdtransportleidingen, met een relevante veiligheidscontour, zijn planologisch relevant.

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op circa 115 m ten oosten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (N-521-40-KR-039). Deze leiding heeft een druk van 40 Bar en een diameter van 6 inch.

ONDERZOEK

De belemmeringenstrook bedraagt 5 m aan weerszijden van de leiding. Hierbinnen mag geen bebouwing worden opgericht.

Met het oog op de nieuwe wetgeving heeft de leiding geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en bedraagt het invloedsgebied van het groepsrisico 70 m aan weerszijde van de leiding. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Geconcludeerd mag worden dat de aanwezige buisleiding geen belemmering vormt ten aanzien van het planvoornemen.

4.6.4

Verantwoording

Zoals in de voorgaande paragrafen reeds naar voren is gekomen, ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Zwolle-Groningen en de A28 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten aanzien van de spoorlijn is een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wat betreft de A28 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Wat betreft de personendichtheid wordt opgemerkt dat door de vergroting van de supermarkt en de bakkerij met circa 180 m² en de bouw van één woning (vervanging bestaande woning), de personendichtheid in het plangebied nauwelijks toeneemt. De supermarkt en bakkerij blijven lokale winkels (bedoeld voor de kern zelf en het omliggende buitengebied).

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden die de personen in het plangebied hebben om te vluchten c.q. te schuilen bij een ramp. Een belangrijk onderdeel van de zelfredzaamheid is de aanwezigheid van vluchtwegen. Vluchtwegen dienen loodrecht van de risicobron af te liggen. Deze mogelijkheden zijn voldoende aanwezig in het plangebied. De ontsluitingsweg van het plangebied is de Hoofdstraat. Deze weg vindt aansluiting op wegen die loodrecht van het spoor lopen (onder meer Smilderweg, Laaghalerstraat en Hof van Halenweg).

Daarnaast is het van belang het personeel van de supermarkt goed te instrueren, zodat ook minder zelfredzame personen in staat zijn te vluchten bij een ongeval op beide transportroutes waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Bij bestrijdbaarheid gaat het onder meer om de toegankelijkheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

Net als bij vluchtwegen hebben de hulpverleningsdiensten voldoende mogelijkheden om in en uit het plangebied te komen. Met het oog op bluswatervoorzieningen zijn in en nabij het plangebied voldoende mogelijkheden.

De hulpverleningsdienst Drenthe heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd. De reactie is weergegeven in het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In het advies is de volgende conclusie opgenomen ten aanzien van het groepsrisico: “De kans op een calamiteit met transport van gevaarlijke stoffen is niet ondenkbeeldig. Met de doorvoering van de geadviseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen door de betrokken partijen kan de veiligheid zoveel mogelijk geoptimaliseerd worden. Partijen dienen zich echter te realiseren dat ook na het optimaliseren van de veiligheid nog steeds een ramp of zwaar ongeval mogelijk is (restrisico). Het is daarom van belang dat bestuurders zich bewust zijn van dit restrisico.”

De gemeente is van mening dat dit restrisico, gelet op de huidige situatie en de veranderingen als gevolg van dit bestemmingsplan, acceptabel is.

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen is hiermee voldoende aangetoond.

4.7

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter implementatie van het Verdrag van Malta, waarbij het archeologisch bodemarchief wordt beschermd tegen bodemverstoringen (dieper dan 30 cm) als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen, zoals bestemmingsplannen, rekening te houden met te verwachten en aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Om te bepalen of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is een advies opgevraagd bij de provinciaal archeoloog. Uit dit advies kwam naar voren dat een verkennend en karterend booronderzoek nodig is. Het advies van de provinciaal archeoloog is opgenomen in de bijlage.

De nieuwe archeologische verwachtingskaart wijst uit dat op het bewuste perceel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde rust.

Op de locatie van de supermarkt en de nieuw te bouwen woning is archeologisch bureau- en booronderzoek verricht door MUG ingenieursbureau, rapportnummer 2010-16 d.d. 2 maart 2011. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de bodem deels is verstoord. Waar de bodem intact is, zijn in het karterend onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op het aantreffen van archeologische resten op de locatie is zeer gering. Aanbevolen wordt om de locatie vrij te geven.

ONDERZOEK

Op de locatie van de bakkerij zijn de ingrepen beperkt. Het grondverzet ter plaatse is kleiner dan 100 m². Hierdoor kan archeologisch onderzoek voor dit deel achterwege blijven.

Het onderdeel archeologie levert geen bezwaren op voor het voorliggende bestemmingsplan. Wanneer bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan

CONCLUSIE

meteen melding te worden gemaakt bij de bevoegde overheid, gemeente Midden-Drenthe, de heer S. van Veen (tel. 0593 - 53 92 22). Ook is melding vereist bij de provinciaal archeoloog, de heer W. van der Sanden van het Drents Plateau (tel. 0592 - 30 59 32).

4.8

Water

INLEIDING	Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap.
BELEID GEMEENTE EN WATERSCHAP	Het beleid van de gemeente Midden-Drenthe is weergegeven in het Waterplan Midden-Drenthe uit 2007. Het is een gezamenlijk plan van de gemeente, het Waterschap Reest en Wieden en de Waterleidingmaatschappij Drenthe. In het waterplan zijn de waterhuishoudkundige uitgangspunten voor de waterparagraaf benoemd. Het bestemmingsplangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Slechts een klein deel van de gemeente, waarvan het plangebied deel uitmaakt, ligt in dit beheergebied.
GEMEENTELIJK RIOLERINGSPLAN	Het beleid van de gemeente Midden-Drenthe op het gebied van riolering is weergegeven in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Midden-Drenthe (vGRP)2011-2015.
LOCATIE	Het bruto-oppervlak van de gehele locatie bedraagt circa 6.500 m². Het harde oppervlak zal door de uitbreiding met circa 1.820 m² toenemen. Uitgangspunt is dat nieuwbouw 'grondwaterneutraal' moet plaatsvinden. Dit betekent dat de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit niet nadelig mogen worden beïnvloed.
AFKOPPELEN VAN HEMELWATER	In het Waterplan Midden-Drenthe ligt de locatie niet in een zone die is aangegeven als een gebied met kansen voor het afkoppelen van hemelwater.
RIOLERING	De supermarkt en bakkerij zijn aangesloten op de riolering. Ook de vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal op de riolering worden aangesloten.
HEMELWATERAFVOER	Het hemelwater van de uitbreiding van de supermarkt en bakkerij, het parkeerterrein en de nieuwe woning zal bij voorkeur worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien aanwezig kan ook worden gekozen voor aansluiting op een regenwaterriool of (vertraagd) afvoeren op oppervlaktewater.

Bij de materiaalkeuze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van verontreiniging van het oppervlaktewater. Het Bouwbesluit is hierbij maatgevend.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseert het waterschap verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind.

Watertoets

Op 4 april 2011 is de watertoets online uitgevoerd en ingediend bij het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft aangegeven dat het bestemmingsplan van invloed is op de waterhuishouding en dat de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer worden geraakt.

Op 24 november 2011 is vanwege de uitbreiding van het plangebied de watertoets opnieuw uitgevoerd.

Op 28 april en 29 november 2011 heeft het waterschap per e-mail gereageerd. Op 28 april 2011 is een definitieve uitgangspuntennotitie, met daarbij een nieuwe berekening toegezonden. Op 29 november 2011 heeft het waterschap aangegeven welke wijzigingen in de waterparagraaf moeten worden aangebracht als gevolg van het gewijzigde bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn in deze paragraaf verwerkt. Het e-mailbericht van 29 november 2011 is toegevoegd aan de bijlagen.

REACTIE WATERSCHAP

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, maar is in Hooghalen door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen slechts beperkt mogelijk. Dat betekent dat er op de locatie ruimte moet worden gecreëerd voor het bergen van 178 m³ water. Deze waarde is gebaseerd op de toename van het verharde oppervlak met 1.820 m² en het kunnen bergen van voldoende water van een regenbui die eens in de 100 jaar voorkomt en die niet mag leiden tot wateroverlast. De benodigde hoeveelheid waterberging zal worden gerealiseerd door het aanleggen van een vijver op het perceel.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in de benodigde hoeveelheid berging te voorzien door een gedeelte van de tuin verdiept aan te leggen. Dit verdiepte deel zal gedeeltelijk uit een vijver bestaan. Waterschap Hunze en Aa's heeft op 20 juni 2011 per brief aangegeven hiermee in te stemmen en een positief wateradvies te geven. Deze brief is toegevoegd aan de bijlagen.

4.9

Ecologie

Bestemmingsplan

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 21 mei 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Situatie plangebied op 21 mei 2010

INVENTARISATIE

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat een grasland, waarop recentelijk (fruit)bomen zijn gepland met hieromheen een jonge beukenhaag. Het tweede deel bestaat uit de huidige COOP-supermarkt met naastgelegen woning en een hierachter gelegen graslandje. Het graslandje van het tweede deel is van het eerste deel gescheiden door een aardewal met beplanting.

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 232-548, d.d. 20 mei 2010) blijkt dat de directe omgeving van het plangebied relatief slecht is onderzocht op voorkomende dier- en plantensoorten.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Tijdens het veldbezoek werd onder andere een merelnest aangetroffen in een heester in deelgebied 2.

In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen aanwezig. De te slopen/verbouwen bebouwing zal door de afwezigheid van een spouwmuur en het ontbreken van potentiële invliegopeningen geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen bevatten. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op zwaar beschermde vleermuizen optreden.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied, dat is gelegen op een afstand van een kleine 3 km. Op ongeveer 200 m tot 300 m ten noorden en oosten van het plangebied liggen de meest nabijgelegen gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier de bosgebieden Witte zand en het Groote zand.

INVENTARISATIE

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in het POP-Drenthe voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

EFFECTEN

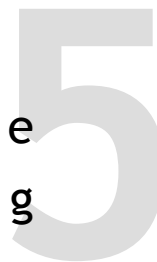
In november 2011 is het plangebied uitgebreid met de locatie van de bakkerij aan de Hoofdstraat 14. Het betreft een verbouwing en geringe uitbreiding op de locatie die nagenoeg geheel is bebouwd en verhard. Aanvullend onderzoek is daardoor niet nodig.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

Juridische vormgeving



5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, de SVBP 2008 en het IMRO 2008.

5.2

Bestemmingen

Voor het plangebied zijn de bestemmingen Detailhandel, Groen - Dorpsgroen en Wonen opgenomen.

Detailhandel

De gronden binnen de bestemming Detailhandel zijn bestemd voor detailhandel, wonen ten dienste van het bedrijf en een parkeerterrein. Op het perceel van de bakkerij is geen supermarkt toegestaan, wel is hier ondergeschikte horeca van de laagste categorie (zoals een lunchroom) mogelijk. De gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van luifels bij de bakkerij, deze mogen 2,5 m uitsteken. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bouwvlak bedragen. In de regels zijn maximale goot- en bouwhoogten gegeven voor de gebouwen en maximale bouwhoogten voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' is een uitzondering gemaakt op de maximale hoogten, in

die zin dat indien een gebouw wordt voorzien van een plat dak, de (bouw- en daarmee gelijk ook de goot)hoogte maximaal 4 m mag bedragen.

Groen - Dorpsgroen

De bestemming Groen - Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenelementen door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan (aanlegvergunningstelsel). Wel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een schuilgelegenheid of straatmeubilair. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor onder andere het ontgronden van gronden en het verlagen van het waterpeil.

Wonen

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen. In de regels zijn maximale goot- en bouwhoogten gegeven voor de gebouwen en maximale bouwhoogten voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het wonen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat het wonen wordt gecombineerd met aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten of een bed and breakfast. Het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevel, met uitzondering van een oprit van ten hoogste 4 m breed, is vergunningplichtig.

Voorwaardelijke bepaling

In de algemene gebruiksregels is de bepaling opgenomen dat het gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan indien de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden conform het landschapsinpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.3

Opbouw regels en verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied.

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene afwijkingsregels;

- overige regels.

Tot slot bevatten de regels overgangsrecht en een slotregel.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij het kostenverhaal is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

EXPLOITATIE-
OVEREENKOMST

Eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers (eenieder draagt zijn 'eigen' kosten). De initiatiefnemers en de gemeente zullen hiervoor een planschade- en uitvoeringsovereenkomst ondertekenen. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

PLANSCHADE

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Er is vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe, het Waterschap Hunze en Aa's en de Hulpverleningsdienst Drenthe. In het navolgende wordt per overleg-reactie aangegeven wat de consequenties zijn voor het onderhavige plan.

Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie geeft aan dat verplaatsing van de woning naar het achterliggende perceel ongewenst is vanwege de karakteristiek van het open weilandje met fruitbomen. Deze open weilandjes zijn in een Esdorp kenmerkend voor de structuur van het dorp. Vanaf de oostkant van het dorp, vanuit de doorgaande weg en vanaf de spoorlijn gezien, maakt Hooghalen hier nog een redelijk kenmerkende indruk, waar dit in andere delen van het dorp al verloren is gegaan. Daarnaast merkt de provincie op dat de locatie van de nieuw te plaatsen woning niet voldoet aan de normen voor spoorweglawaai. Geadviseerd wordt de vervangende nieuwbouw te realiseren aan de zuidkant van Hooghalen, waar recentelijk een bestemmingsplan is gepasseerd waarmee hier de bouw van diverse nieuwe woningen mogelijk is gemaakt.

Reactie

De vervangende nieuwbouw kan niet in de uitbreiding aan de zuidkant van Hooghalen worden gerealiseerd, omdat het een te verplaatsen woning betreft. De waarde van deze woning is het feit dat zij is gelegen naast de supermarkt. Deze waarde kan alleen worden behouden door haar naar achteren op het terrein te verplaatsen. Voor een uitgebreidere motivering wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de toelichting.

Met de voorgestelde herinrichtingsplannen (waaronder aanleg parkeerterrein, ontsluitingsweg, verplaatsing woning) vindt een verbeterings- en kwaliteitsslag plaats ten behoeve van de algehele leefbaarheid in Hooghalen. De gekozen oplossing levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en levert een economische impuls aan het dorp Hooghalen en dient daarmee het algemene belang.

De provincie Drenthe merkt terecht op dat de nieuw te plaatsen woning niet voldoet aan de normen voor spoorweglawaai. Omdat maatregelen aan het spoor en in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn, zal hiervoor een hogere grenswaarde worden verleend. De binnenwaarde van 35 dB zal niet worden overschreden.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan.

Hulpverleningsdienst Drenthe

De Hulpverleningsdienst Drenthe (brandweeradvies) geeft in haar reactie een aantal conclusies en maatregelen ter verbetering van de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van burgers en ter verbetering van de voorbereiding op de incidentbestrijding. Het betreffen algemene maatregelen en niet maatregelen specifiek voor deze locatie.

Op basis van de bevindingen en conclusies van de Hulpverleningsdienst Drenthe is de toelichting aangevuld en aangepast en is de verantwoording aangevuld.

De reactie wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Van 26 juli tot 6 september 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er een positieve reactie van de provincie, brief d.d. 30 juli 2012, kenmerk 201200646-00333188.

Hierin geeft de provincie aan dat ze heeft geconstateerd dat de door hen gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen. De gemeente mag ervan uitgaan, dat als het plan ongewijzigd wordt vastgesteld, de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven.