

**Bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74,
Zuidwolde**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde

V A S T G E S T E L D

Inhoud

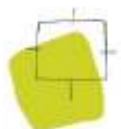
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

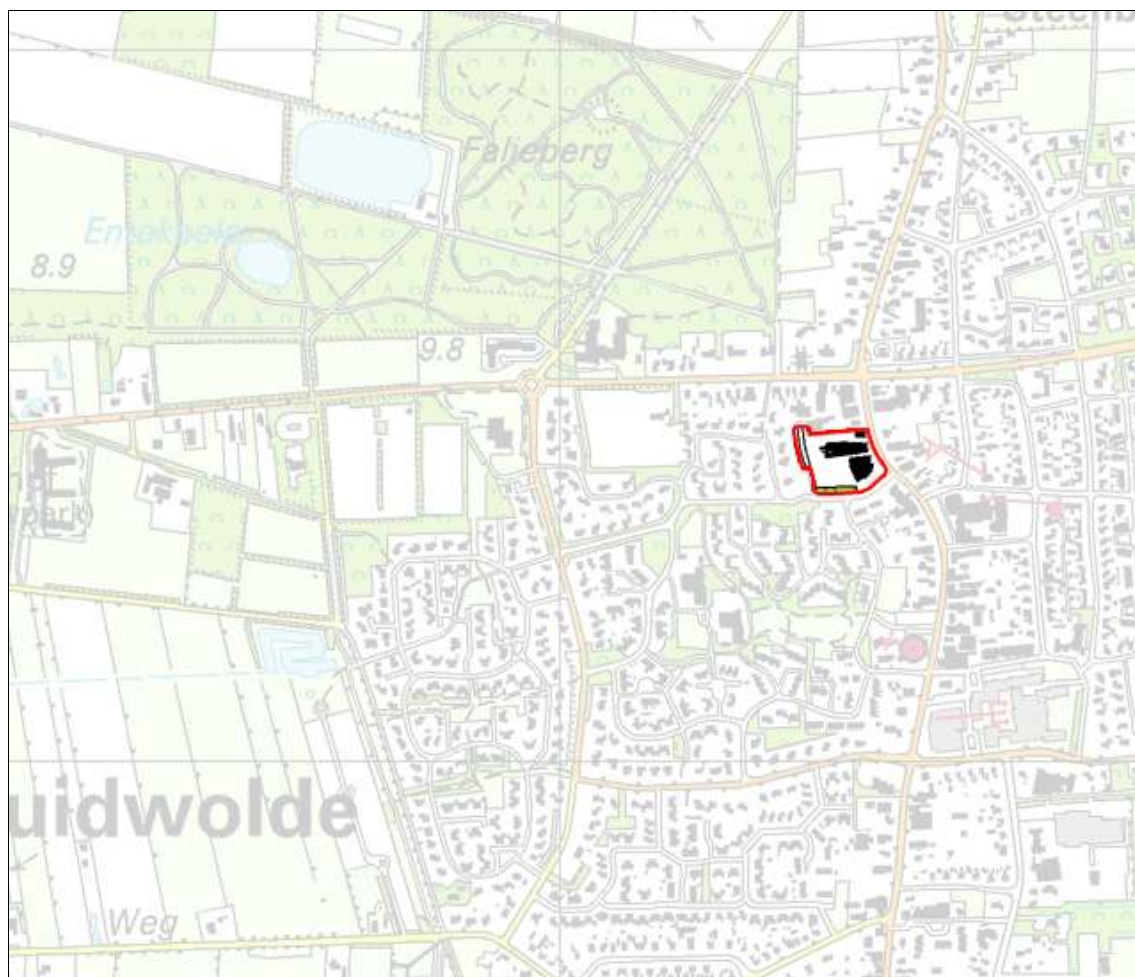
24 juni 2010

Projectnummer 277.30.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente De Wolden, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.1.1	Provinciaal Omgevingsplan	11
2.1.2	Ontwerp Omgevingsvisie	12
2.2	Gemeentelijk beleid	12
2.2.1	Toekomstvisie 2005-2020	12
2.2.2	Woonvisie De Wolden	13
2.2.3	Welstandsnota	15
2.2.4	Energieakkoord	15
2.2.5	Ruimtelijk-economische visie detailhandel	15
2.2.6	Gemeentelijk Rioleringsplan De Wolden 2006-2010	16
3	Huidige en toekomstige situatie	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Nieuwe situatie; programmering en logistiek	19
3.3	Nieuwe situatie; beeldkwaliteit	21
3.3.1	Volumeopbouw in relatie tot omgeving	21
3.3.2	Architectonische hoofduitgangspunten	22
3.3.3	Materiaal- en kleurgebruik op hoofdlijnen	23
3.3.4	Welstand	24
4	Milieu- en onderzoeksaspecten	25
4.1	Bodemonderzoek	25
4.2	Wegverkeerslawaaï	25
4.3	Milieuhinder	26
4.3.1	Industrielawaai	26
4.3.2	Wet milieubeheer/contactgeluid	27
4.4	Externe veiligheid	29
4.4.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen	29
4.4.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	30
4.4.3	Buisleidingen	31
4.5	Watertoets	32
4.6	Ecologie	35
4.6.1	Soortenbescherming	35
4.6.2	Gebiedsbescherming	36
4.7	Archeologie	36
4.8	Luchtkwaliteit	37
5	Juridische vormgeving	43
5.1	Inleiding	43

5.2	Bestemmingen	43
5.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	44
6	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1	Overleg	47
7.2	Inspraak	48

Bijlagen

Inleiding



Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het herontwikkelen van de locatie Hoofdstraat 66 tot en met 74, teneinde te komen tot een nieuw bouwproject bestaande uit een supermarkt, andere commerciële ruimten en parkeervoorzieningen.

AANLEIDING

De aanwezige bebouwing aan de Hoofdstraat/Wethouder Klunderstraat zal worden vervangen door nieuwbouw. In de nieuwe bebouwing wordt ruimte gevonden voor een supermarkt, een bankfiliaal en een aantal kleinschalige winkels/kantoren. Boven deze commerciële ruimten worden appartementen gerealiseerd.

Het plangebied valt onder de bestemmingsplannen Zuidwolde-West en Zuidwolde-dorp. Deze plannen zijn vastgesteld op respectievelijk 28 december 1972 en 30 november 1983 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op respectievelijk 29 januari 1974 en 18 december 1984. Het gebied heeft in deze plannen de bestemmingen Wegen, Kantoren en Winkels.

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLANNEN

De nieuwe ontwikkelingen passen niet in de vigerende bestemmingsplannen, derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan zal voldoen aan de nieuwe (digitale) vereisten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante overheidsbeleid. In hoofdstuk 3 worden de bestaande en de toekomstige situatie behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende milieu- en onderzoeksaspecten die in dit plan een rol spelen. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan bod. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

LEESWIJZER

Beleid 2

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Provinciaal Omgevingsplan

Op 7 juli 2004 is het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II (POP II) vastgesteld. Dit plan geldt als richtinggevend beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het POP II is een samenhangende beleidsvisie waarin naast de ruimtelijke leefomgeving ook het provinciaal milieubeleid is vastgelegd, evenals de regelgeving voor de waterhuishouding, het verkeers- en vervoersbeleid én sociale aspecten. Centraal staat een duurzame ontwikkeling van de provincie Drenthe met ook aandacht voor de omgevingskwaliteit.

De richtlijnen in het POP II geven aan dat Zuidwolde de status heeft van een hoofdkern.

Een hoofdkern is van belang voor de vitaliteit van het landelijk gebied. De hoofdkernen functioneren als verzorgingscentrum voor hun omgeving, met name voor de omliggende kleine kernen.

De woonfunctie van de hoofdkernen dient zich in hoofdzaak te beperken tot de eigen behoefte in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Als de woningbouwcontingenten dat toelaten en er ruimtelijk voldoende mogelijkheden zijn, kan de woonfunctie ook voor andere groepen worden ontwikkeld¹.

Voor het bouw- en herstructureringsprogramma, inclusief de differentiatie daarbinnen en de verdeling over de kernen, ziet de provincie het gemeentelijke woonplan als het afstemmingsinstrument tussen provincie en gemeente. In de paragraaf omtrent gemeentelijk beleid wordt hierop ingegaan.

WOONBELEID

In het POP II worden rode contouren rondom kernen aangegeven. Dit zijn lijnen waarover de bebouwing zich niet mag ontwikkelen. Aan alle zijden van Zuidwolde zijn deze rode contourlijnen opgenomen. Het bouwplan bevindt zich in het dorpscentrum en valt binnen de rode contour.

RODE CONTOUR

De provincie stimuleert dat het Drents eigene, het Drentse gezicht, in stedenbouwkundige plannen tot uitdrukking komt. Daarvoor geldt in het algemeen

STEDENBOUWKUNDIGE
UITGANGSPUNTEN

¹ Aangezien in onderhavig plan sprake is van herstructurering/inbreiding, tellen de te realiseren woningen niet mee in het genoemde woningbouwcontingent.

een ontwikkelingsgerichte benadering: 'met het oog op waar wij heengaan en met het gevoel voor waar wij vandaan komen'.

De provincie geeft hierbij aan dat beeldkwaliteitsplannen en -in meer structurele zin- de gemeentelijke welstandsnota bij uitstek de hulpmiddelen zijn om aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit. Met deze middelen kan worden bevorderd dat niet alleen voldoende verscheidenheid, maar tevens voldoende eenheid in het plan zit.

2.1.2

Ontwerp Omgevingsvisie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (in werking per 1 juli 2008) schrijft voor dat de provincie dient aan te geven wat zij van provinciaal belang acht. In de notitie Invoering Wet ruimtelijke ordening (mei 2008) heeft de provincie hier vorm aan gegeven.

Met het oog op deze nieuwe ontwikkeling in Zuidwolde heeft de provincie in dit document geen specifieke (provinciale) belangen verwoord. Wel is van provinciaal belang 'het realiseren en in stand houden van een vitaal landelijk gebied. De kernen hebben een belangrijke functie voor de instandhouding van een vitaal landelijk gebied. Het belang ligt in de samenhangende ontwikkeling van wonen, voorzieningen voor zorg, welzijn en het toeristisch publiek, de cultuurhistorische karakteristieken en identiteit van het platteland'. Dit punt dient in acht te worden genomen bij de nieuwe ontwikkeling in Zuidwolde.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Toekomstvisie 2005-2020

Uit de Toekomstvisie 2005-2020 blijkt wat voor soort gemeente De Wolden in 2020 wil zijn: "Een sterke plattelandsgemeente met aandacht voor het waardevol landschap, variatie in bedrijvigheid met een accent op toerisme en uitstekende mogelijkheden om recreatie en zorg te combineren. Met een ruim aanbod van goede voorzieningen. Het realiseren van woningbouw voor starters/jongeren, jonge gezinnen en senioren is eveneens van belang".

Ten aanzien van het wonen worden de volgende, voor dit plan relevante opmerkingen gemaakt:

- In kwalitatieve zin is er vooral een tekort aan huur- en koopwoningen voor senioren.
- De gemeenteraad heeft op 9 december 2004 als uitgangspunt voor beleid vastgesteld dat tussen 2004-2009 een jaarlijkse uitbreiding van 110 woningen wordt gerealiseerd.

- De raad wil hierbij in elke kern (hoofdkern en kleine kern) blijven bouwen, maar niet tegen elke prijs.
- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen en de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Voor ouderen geldt steeds vaker dat de locatie en de kwaliteit van de woningen doorslaggevend zijn. Of het huis een koop- of een huurwoning is, vindt men minder belangrijk.
- De raad hecht veel belang aan de bouw van seniorenwoningen.
- Verondersteld wordt dat met de bouw van moderne seniorenwoningen doorstromingsmogelijkheden komen voor anderen.

2.2.2

Woonvisie De Wolden

In september 2004 is de Woonvisie De Wolden verschenen. Binnen afzienbare termijn wordt de woonvisie geactualiseerd, tot dan wordt onderhavig plan gebaseerd op de bestaande woonvisie.

De woonvisie gaat specifiek in op de kern Zuidwolde. Het volgende wordt over Zuidwolde aangegeven.

“Circa 48% van de zelfstandig wonende bevolking in Zuidwolde is 55-plus, iets boven het gemeentelijk gemiddelde (46%). De gemiddelde woonduur is korter dan gemiddeld in de gemeente: 43% woont langer dan 10 jaar in de huidige woning (gemeente 46%), 36% is de laatste 5 jaar verhuisd (gemeente 31%).

Circa een kwart (24%) van de woningvoorraad in de gemeente staat in Zuidwolde. De bevolking in woningen bedraagt 5.415 personen, waardoor de gemiddelde woningbezetting 2,5 bedraagt. Dit is gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde (2,5%). De verhouding huur:koop bedraagt 31%:69%. Het aandeel huurwoningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente (22%), maar ligt op een vergelijkbaar niveau met het gemiddelde in de andere hoofdkernen (26%-32% huurwoningen).

De waardering van de woningen ligt op het gemeentelijk gemiddelde. De prijs-kwaliteitverhouding van de huurwoningen is een fractie lager dan het gemiddelde.

WOONWAARDERING

Ook de waardering van de woonomgeving (94% tevreden) ligt op het gemiddelde in de gemeente en overlastsituaties doen zich vrijwel op alle gebieden minder voor dan gemiddeld. De waardering van de voorzieningen ligt, niet onverwacht voor een grotere kern als Zuidwolde, ruim boven het gemiddelde. De nabijheid van voortgezet onderwijs en activiteiten voor jongeren scoren verhoudingsgewijs slecht, maar nog wel bovengemiddeld.

De vraag naar woningen in Zuidwolde van inwoners uit de gemeente bedraagt in 2004-2008 910 woningen, waarvan 660 van doorstromers en 250 van starters. Van deze vraag is 648 afkomstig uit de eigen kern en 262 vanuit andere delen van de gemeente. In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde is de be-

WONINGVRAAG 2004-2008

hoefte sterker gericht op de vraag uit de eigen kern. Rekening houdend met het vrijkomende doorstromingsaanbod en woningen die vrijkomen door overlijden en vertrek naar intramurale huisvesting bedraagt het binnengemeentelijk woningtekort 203 woningen. In kwalitatief opzicht zijn er per saldo tekorten in alle marktsegmenten. De tekorten zijn het grootst in de sfeer van senioren: 50 senioren koopwoningen en 124 senioren huurwoningen. Deze vraag is voor een derde deel afkomstig uit andere delen van de gemeente, met name de vraag naar senioren-koop komt van buiten het dorp.

Naast de behoefte vanuit de eigen bevolking is een substantieel deel van de woningbehoefte samenhangend met de migratie op Zuidwolde gericht. Bij een trendmatige ontwikkeling bedraagt de woningbehoefte samenhangend met vestiging en vertrek 97 woningen, vooral koopwoningen. Het totale woningtekort wordt geraamd op 300 woningen.

VRAAG UIT DE KERN
ZUIDWOLDE

De doorstromingsbehoefte onder de zittende bewoners (21%) ligt ruim boven het gemeentelijke gemiddelde (13%). Onder de 452 doorstromers zijn 54% huishoudens tot 55 jaar en 46% 55-plussers. De jongere doorstromers willen in driekwart van de gevallen een andere koopwoning, de ouderen in 81% van de gevallen een seniorenwoning (149 huur, 20 koop).

De komende vijf jaar wordt de starterbehoefte uit de eigen kern geraamd op 196 woningen. Dit is ruim boven het gemeentelijk gemiddelde. De woonvoorkeur van de starters is 31% koop en 69% huur. Rekening houdend met het doorstromingsaanbod en de woningen die vrijkomen als gevolg van overlijden en vertrek naar intramurale huisvesting is er onder de eigen bevolking per saldo alleen een tekort aan seniorenwoningen. Als hierin wordt voorzien, kan de vraag van de overige doorstromers en starters via vrijkomend aanbod worden bediend. Op korte termijn zal dit evenwel niet haalbaar zijn en zal er ook een tekort aan koopgezinswoningen zijn.

VRAAG UIT ANDERE
DORPEN

De vraag vanuit de andere delen van de gemeente (262 woningen) is voor de helft afkomstig van starters en jonge doorstromers en voor de helft van ouderen. Per saldo is bij de binnengemeentelijke verhuizingen vooral sprake van tekorten in alle marktsegmenten.

UITBREIDINGBEHOEFTE

De uitbreidingsbehoefte van Zuidwolde wordt voor 2004-2008 geraamd op circa 300 woningen. Het tekort voor bewoners uit de kern zelf en vestigers uit andere delen van de gemeente betreft per saldo vooral seniorenwoningen, zowel huur als koop. Ook bij de vestiging en vertrek van bewoners naar andere gemeenten doen zich kwalitatieve tekorten voor in alle marktsegmenten, met een accent in het segment aan koopwoningen". (Kwalitatieve woningbehoefte: 215 koopgezinswoningen, 60 senioren-huur, 25 senioren-koop, Woonvisie De Wolden, Arcadis).

Het onderhavig plan betreft de realisatie van 24 appartementen, die geschikt zijn voor senioren. Daarmee wordt aangesloten op de woonvisie.

2.2.3

Welstandsnota

De gemeente is in het bezit van een welstandsnota, die in 2006 is herzien. In deze welstandsnota legt de gemeente vast hoe met het aspect welstand zal worden omgegaan. Het gemeentelijk grondgebied is daartoe ingedeeld in verschillende welstandsgebieden. Het plangebied valt in het welstandsgebied Winkelgebieden. Voor de welstandseisen voor het plangebied wordt verwezen naar de welstandsnota.

De Commissie Welstand was al in een vroeg stadium positief gestemd over het bouwplan.

2.2.4

Energieakkoord

De gemeente heeft het Energieakkoord in oktober 2007 ondertekend. Hierin is aangegeven dat Noord-Nederland zich wil inspannen op een aantal strategische thema's. Dit zijn de volgende thema's:

- energiebesparing in de gebouwde omgeving, glastuinbouw en industrie;
- duurzame energie;
- biotransportbrandstoffen en duurzame mobiliteit;
- schoonfossiele energie: het voorbereiden voor en eventuele realisatie van CO₂-opslag;
- kennis en innovatie.

2.2.5

Ruimtelijk-economische visie detailhandel

In 2003 is de ruimtelijk-economische visie detailhandel verschenen. Hierin is aangegeven dat in Zuidwolde het draagvlak van voldoende omvang is voor een compleet en uitgebreid boodschappencentrum met onder andere twee eigentijdse supermarkten. Het is op de langere termijn gewenst om het winkelaanbod zoveel mogelijk te concentreren binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden.

Voor Zuidwolde is aangegeven dat een haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing/uitbreiding van de supermarkten wenselijk is. Voor een compleet eigentijds winkelaanbod in Zuidwolde is uitbreiding van de beide supermarkten noodzakelijk. Om de ruimtelijk-functionele structuur in het winkelgebied te versterken, is verplaatsing van een van de twee trekkers gewenst.

Het plangebied wordt beschouwd als een wenselijke locatie voor de situering van een supermarkt.

2.2.6

Gemeentelijk Rioleringsplan De Wolden 2006-2010

De gemeente heeft in juni 2006 het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010 (GRP) vastgesteld.

Aanleiding voor dit plan is dat de gemeente verplicht is om de invulling van de aanleg en het beheer van de riolering inzichtelijk te maken, zoals aangegeven in de Wet milieubeheer. Het opstellen van een nieuw GRP is noodzakelijk omdat de geldigheidsperiode van het huidige gemeentelijk rioleringsplan is verstreken. Daarnaast zijn (beleids)ontwikkelingen rondom klimaatontwikkelingen, ecologische ontwikkelingen en beheer van de riolering reden om het GRP te actualiseren.

Speerpunten zoals genoemd in het GRP zijn:

- 1 Het verder verbeteren van de bodem- en waterkwaliteit door ongezuiverde huishoudelijke lozingen op het oppervlaktewater zoveel mogelijk tegen te gaan.
- 2 Het duurzaam behandelen van hemelwater bij nieuwbouw.
- 3 Het doelmatig reduceren van de vuilemissie via overstorten om de waterkwaliteit verder te verbeteren.
- 4 Het tijdig inspelen op toekomstige ontwikkelingen om knelpunten in de riolering en rioleringszorg te voorkomen.

Ten aanzien van de nieuwbouw van woningen is het beleid er op gericht om huishoudelijk afvalwater en overtollig regenwater gescheiden in te zamelen. Hiertoe wordt met uitzondering van kleine inbreidingen in principe een (verbeterd) gescheiden stelsel aangelegd bij nieuwbouw. Indien de grondsamenstelling en de waterhuishouding het toelaten, wordt infiltratieberging in de nabijheid van het plangebied toegepast.

In de watertoets zijn de vorengenoemde zaken nader behandeld.

Huidige en toekomstige situatie



Dit hoofdstuk gaat in op de huidige en toekomstige situatie. Voorzover relevant komt ook de historische situatie aan de orde.

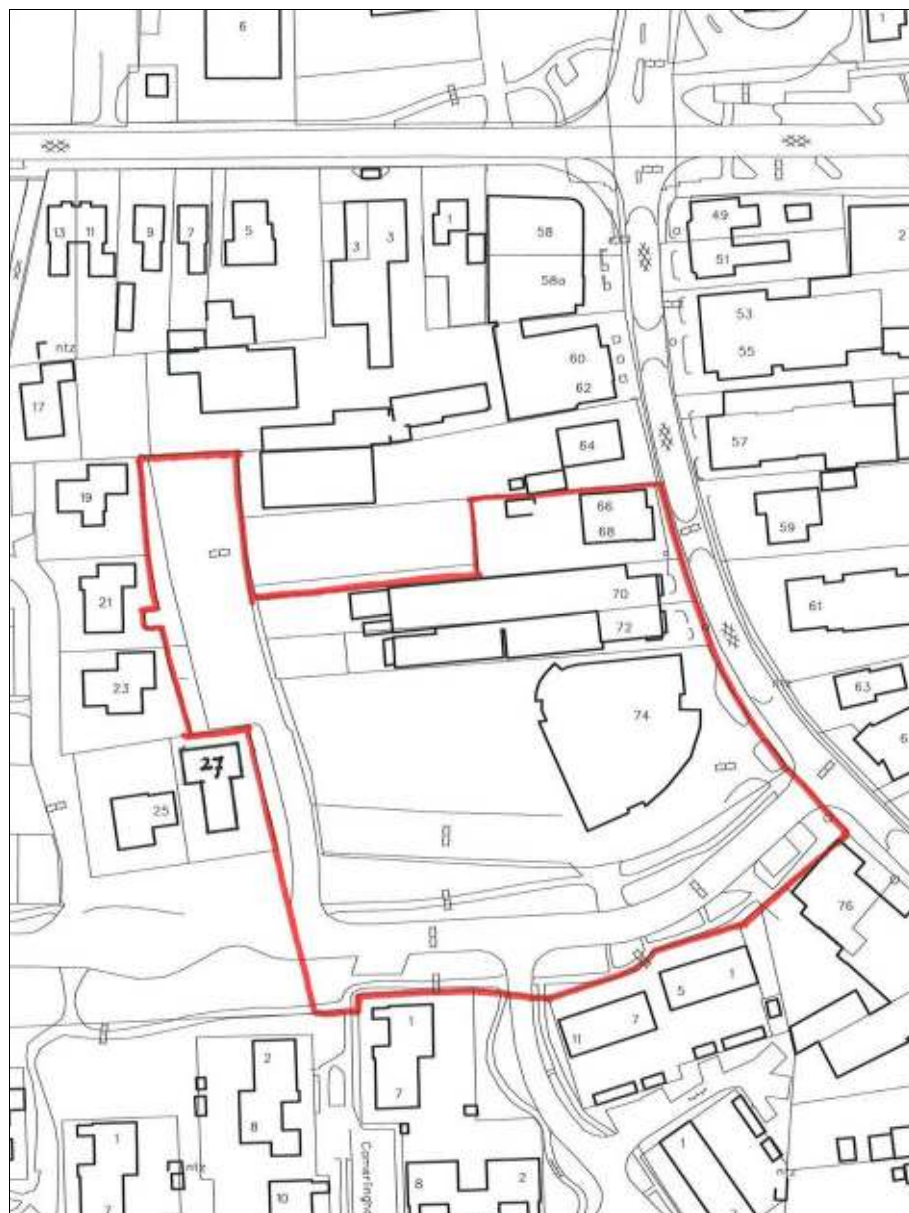
3.1

Bestaande situatie

De planlocatie ligt in het centrumgebied van Zuidwolde. Het centrumgebied van Zuidwolde wordt gevormd door de gemengde woon- en winkelbebouwing langs de Hoofdstraat. De grootste winkelconcentratie van de Hoofdstraat ligt tussen de kruising Hoofdstraat-Steenbergerweg en de kruising Hoofdstraat-Oosterweg. Het beleid van de gemeente De Wolden is om het winkelareaal in dit gebied te versterken en om met name het noordelijke en zuidelijke uiteinde van dit gebied aan te vullen met twee ‘trekkers’. Onder trekker wordt in dit geval verstaan; een samenvoeging van een aantal sterke winkelformules waaronder een supermarkt, gecombineerd met overige winkel- en kantoorfuncties, woningen en een goede parkeerfaciliteit. Dit bestemmingsplan behelst de planologische en stedenbouwkundige inkadering van de noordelijke ‘trekker’.

Het nieuw te ontwikkelen gebied is in navolgend kaartbeeld aangegeven. Het betreft de hoeklocatie van de Hoofdstraat en de Wethouder Klunderstraat. Drie bestaande, te amoveren panden en het achterliggende binnenterrein zijn bij deze herontwikkeling betrokken, het betreft van zuid naar noord:

- de huidige Rabobank op de hoek Hoofdstraat-Wethouder Klunderstraat (Hoofdstraat 74);
- het pand van de voormalige woninginrichtingzaak Drupsteen (Hoofdstraat 70-72);
- het pand van Makelaardij Hentenaar (Hoofdstraat 66-68).



Huidige situatie met huisnummering; noordgericht

Het pand van de Rabobank vormt een stedenbouwkundige begeleiding van de hoek Hoofdstraat-Wethouder Klunderstraat. Door de situering van het gebouw en de gebogen gevel, ontstaat de indruk dat de Wethouder Klunderstraat even belangrijk is als de Hoofdstraat. Dit ontstaat met name door de grote ruimte- maat tussen de Rabobank en het tegenoverliggende pand aan de overzijde van de Wethouder Klunderstraat (Hoofdstraat 76). De zuidrand van de planlocatie (de strook tussen de Wethouder Klunderstraat en het Rabobank-terrein) wordt bepaald door een groengordel van opgaande bomen. Deze groengordel schermt het parkeerterrein van de Rabobank af ten opzichte van de Wethouder Klunderstraat. Direct ten zuiden van het bankgebouw zijn de bomen van deze groengordel weinig waardevol. Hier wordt het beeld vooral door een aantal uitgegroeide en weinig vitale fijnsparren bepaald. Ten westen van de parkeer- doorsteek bestaat deze groengordel met name uit eikenbomen, die merendeels

goed zijn ontwikkeld en vitaal zijn. In 2008 zijn deze bomen door ingenieursbureau Grontmij ingemeten en op vitaliteit beoordeeld. Deze inmeting is mede richtinggevend geweest voor de ontwikkeling van de plannen. Het terrein aan de achterzijde van de Rabobank is als parkachtige tuin ingericht.

Het inmiddels leegstaande pand van woninginrichter Drupsteen, heeft een L-vormige hoofdbouwmassa afgedekt met een schilddak. Dit pand is ver naar achteren uitgebouwd met een plat afgedekte eenlaagse bouwmassa.

Het pand van makelaardij Hentenaar (Hoofdstraat 66-68) bestaat uit een samengestelde bouwmassa die is afgedekt met twee zadeldaken. Het verharde terrein aan de achterzijde van dit pand behoort toe aan het belendende huisnummer 64 (firma Middelveld) en is in gebruik als stallingsruimte voor landbouwmachines. Dit terrein is in de huidige situatie bereikbaar via de inrit vanaf de Wethouder Klunderstraat, die zich naar achteren toe als een plein verbreedt. Deze toegankelijkheid zal ook in de nieuwe situatie moeten worden gewaarborgd.

Aan de westzijde van de planlocatie staan zes vrijstaande woningen (Braamkamp 17 tot en met 27). Deze woningen grenzen met hun tuin aan het pleinachtige binnengebied. Enkele van deze woningen hebben garages die vanaf het binnenplein bereikbaar zijn. Deze bereikbaarheid zal in de nieuwe situatie moeten worden gehandhaafd. De meest recente woning van dit zestal (Braamkamp 27) grenst met de entreezijde aan de inrit naar het binnenplein.

3.2

Nieuwe situatie; programmering en logistiek

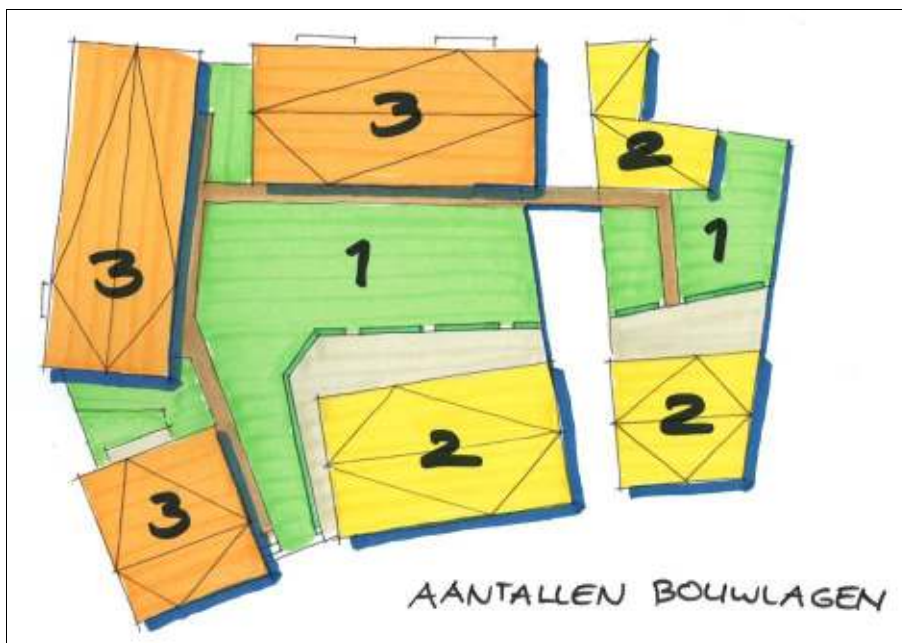
De herontwikkeling van deze locatie betreft de realisatie van twee bouwblokken met een tussenstraat die naar een nieuw te realiseren achterliggend parkeergebied voor 91 auto's voert. Deze tussenstraat zal alleen voor voetgangers toegankelijk zijn. Het parkeergebied is via een in- en uitrit met eenrichtingverkeer vanaf de Wethouder Klunderstraat te bereiken. Optioneel is een meer oostelijk gelegen inrit aan de Wethouder Klunderstraat. De beide bouwblokken bevatten commerciële ruimtes op de begane grond en appartementen op de bovenliggende etages. De appartementen zijn gegroepeerd rond een daktuin. De daktuin is een collectieve ruimte met enkele royale terrassen voor de woningen.

Het parkeergebied heeft een primaire functie voor de commerciële ruimtes in het project. Door de ligging nabij de noordelijke centrumtree en de realisatie van een voetgangerspassage van het parkeergebied naar de Hoofdstraat, is een goede uitgangssituatie gecreëerd om bijvoorbeeld doelgericht supermarktbezoek te combineren met het centrumbezoek aan Zuidwolde. De dimensione-

[illegible]

Het grotere bouwblok staat op de hoek van de Wethouder Klunderstraat en de Hoofdstraat en herbergt op maaiveldniveau een supermarkt van circa 1.700 m². Deze supermarkt is met de entreepartij gesitueerd aan het achterliggende parkeerterrein, op de hoek die dit plein maakt met de voetgangerspassage. Op de hoek van de Wethouder Klunderstraat en de Hoofdstraat zal het kantoor van de Rabobank (circa 275 m²) worden geherhuisvest. Aan de zijde van de Hoofdstraat wordt in dit bouwblok in totaal circa 525 m² winkelvloeroppervlak voor drie kleinere winkels en/of kantoren gerealiseerd. Aan de randen van het bouwblok zijn vier hogere bouwvolumes rond een binnentuin gerealiseerd. Deze vier bouwvolumes bevatten in totaal 24 appartementen. Op het navolgende kaartbeeld en in de verbeelding is weergegeven hoe de bouwhoogtes van het project zijn gedifferentieerd.

277.30.50.00.00.toe - Bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde - 24 juni 2010



Verdeling van bouwhoogtes over het project, de nummers staan voor het aantal bouwlagen (één bouwlaag 5,5 m, twee bouwlagen 10 m, drie bouwlagen 14 m)

Het grote bouwblok herbergt een parkeergarage voor 52 auto's. Deze garage wordt volledig onder het maaiveld aangelegd en is via een inpandige hellingbaan vanaf de Wethouder Klunderstraat te bereiken. Deze ondergrondse parkeerfaciliteit herbergt het bewonersparkeren en het personeelsparkeren voor de winkelruimtes van de beide bouwblokken. De inpandige bevoorradingsluis voor de supermarkt is gecombineerd met de inrit van de parkeergarage.

Het kleinere bouwblok ten noorden van de voetgangerspassage herbergt op het maaiveld circa 685 m² aan commerciële ruimtes. Deze ruimtes zijn met hun entreepartijen zowel aan de Hoofdstraat als aan de voetgangerspassage gesitueerd. Op de bovenliggende bouwlagen zijn drie appartementen gesitueerd, verdeeld over twee bouwvolumes. Voor de hoogtes van het project wordt nogmaals naar de vorenstaande schematische afbeelding verwezen.

3.3

Nieuwe situatie; beeldkwaliteit

3.3.1

Volumeopbouw in relatie tot omgeving

Op de hoek van de Wethouder Klunderstraat en de Hoofdstraat wordt een markante hoekbebouwing van drie bouwlagen gerealiseerd. Deze hoekbebouwing ligt in het profiel van de Wethouder Klunderstraat verder naar voren dan de huidige Rabobank-locatie. Hierdoor krijgt de Wethouder Klunderstraat een smaller ruimtelijk profiel en daardoor een lagere rangorde dan de Hoofdstraat.

Het stedenbouwkundige beeld sluit hierdoor beter aan bij de functionele wegenhiërarchie die hier aanwezig is.

Door de hogere appartementenvolumes als zes vrijstaande, gekapte bouwmassa's te realiseren, wordt ingespeeld op de korrelgrootte en het informele karakter van de omliggende bouwvolumes. Door de appartementenvolumes qua hoogte te differentiëren wordt aangesloten op het dorps, meer organisch gegroeide bebouwingsbeeld van Zuidwolde. De lichte hoekverdraaiing die de bouwdelen ten opzichte van elkaar maken, versterkt dit organisch gegroeide idee.

3.3.2

Architectonische hoofduitgangspunten

Ook op maaiveldniveau zijn de bouwmassa's 'losgeknipt'. In plaats van een vlakke, over de volle lengte van het bouwblok doorlopende winkelgevel, zijn de winkelgevels tussen de hogere bouwdelen meer teruggelegd en in een ander bouw materiaal uitgevoerd. Hierdoor is de schaalverkleinende ingreep van de zes deelvolumes ook op het maaiveld ervaarbaar.

Op de navolgende schetsmatige profielen wordt de beeldkarakteristiek van het project op hoofdlijnen weergegeven.



Gevelaanzichten vanaf Hoofdstraat en vanaf Wethouder Klunderstraat

De dorpsbebouwing van Zuidwolde kenmerkt zich door zeer diverse, overwegend gekapte bouwvolumes. Door de zes deelvolumes van het project te voorzien van een eigentijdse kappenstructuur, ontstaat er samenhang met de omliggende bebouwing zonder een letterlijk historiserend oogmerk. De zes deelvolumes worden voorzien van een zadeldak/mansarde dak met een gecentreerde horizontale noklijn en een in hoogte verlopende gootlijn. Het mansarde karakter ontstaat door de extra knik in het dakvlak waardoor een in hoogte

verlopende gootlijn ontstaat. De navolgende afbeeldingen zijn een referentie voor de beoogde kapvorm.



Referentiebeelden beoogde kapvorm

3.3.3

Materiaal- en kleurgebruik op hoofdlijnen

Qua materiaal- en kleurgebruik gaat de voorkeur uit naar een puur en 'naturel' gebruik van bouwmaterialen; bouwmaterialen die door hun verwerking in de tijd een mooier en natuurlijker aanzien krijgen. De hoofdbouwvolumes zullen in metselwerk worden uitgevoerd, hierbij kan worden overwogen om per bouwdeel een enigszins verschillende, niet te lichte tint baksteen te gebruiken.

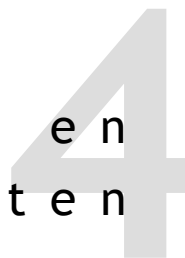
ken. Een natuurlijke, meer dorpse uitdrukking kan worden bereikt door met gemêleerde metselvlakken van handvormbaksteen te werken. De strakke kapvorm leent zich het beste voor een realisatie in zink, waarbij zonder overstekken en met een verholten gootconstructie zal worden gewerkt. Het is denkbaar dat een van de gebouwdelen geheel en al in zink of antraciet plaatmateriaal wordt uitgevoerd, waarbij wordt gerefereerd aan dorpse, schuurachtige bebouwing. Een en ander zal in het definitief architectonisch ontwerp nader worden geconcretiseerd.

3 . 3 . 4

W e l s t a n d

Op 21 december 2007 is door welstand schriftelijk gereageerd (Drents Plateau, brief met kenmerk DPWel/07-4-1888/B.2.1.3.12) op het plan. Aangegeven is dat het ontwerp op hoofdlijnen positief is ontvangen.

Milieu - en onderzoeksaspecten



Dit hoofdstuk gaat in op de voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en onderzoeksaspecten

4.1

Bodemonderzoek

Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken verricht. Dit zijn:

- 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Hoofdstraat 74 Zuidwolde' (Ecoreest, 20 juli 2007);
- 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Hoofdstraat 70-72 Zuidwolde' (Ecoreest, 23 maart 2007);
- Rapport asbestinventarisatie, 14 maart 2007, Gebouwinspectie Nederland;
- 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Hoofdstraat 66-68 Zuidwolde' verschenen (Ecoreest, 10 oktober 2003).

Gezien de ouderdom van het laatst beschreven onderzoek heeft een actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat onderhavig plan uitvoerbaar is, mits de randvoorwaarden uit het gemeentelijk Bodembeheerplan in acht worden genomen. Voor nadere informatie wordt naar de desbetreffende onderzoeken verwezen.

4.2

Wegverkeerslawai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd wanneer en op welke wijze akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens maakt deze wet duidelijk welke normen c.q. grenswaarden van toepassing zijn op het onderzoek.

WET GELUIDHINDER

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, uitgezonderd:

GELUIDSZONE

- de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In de onderhavige situatie is voor zowel de Hoofdstraat als de Wethouder Klunderstraat sprake van een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze wegen.

BEREKENINGEN

De geluidsbelasting is per weg afzonderlijk bepaald. Uit de resultaten (Berekening geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het Centrumplan te Zuidwolde, NAA, d.d. 18 september 2009) blijkt dat de geluidsbelasting op de appartementen ten gevolge van verkeer op de Hoofdstraat ten hoogste 57,1 dB bedraagt. Op de Wethouder Klunderstraat bedraagt deze ten hoogste 52,8 dB. Dit betekent een overschrijding van 9 dB en 5 dB ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Overeenkomstig de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet 'zoneplichtig' en behoeft geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de bewoners) wordt bij de uitwerking van het plan gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de appartementen of in de ruimten te beperken.

BRONMAATREGELEN

Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek heeft bij dergelijke lage snelheden minder effect. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het asfalt. Daarnaast is de inrichting van de Hoofdstraat een typisch 30 km/uur-zonegebied, waarbij middels de afwisseling van klinkers met asfalt wordt getracht de snelheid op deze weg laag te houden. Door deze weg volledig uit te voeren met asfalt, zal de snelheid op de weg naar verwachting toenemen.

OVERDRACHTS- MAATREGELEN

Beide wegen zijn erfonthutende wegen waarlangs geen scherm mogelijk is.

ONTVANGERS- MAATREGELEN

Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen, is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau, conform de eisen van het Bouwbesluit, in de nieuw te bouwen appartementen gewenst. Bij de indeling van de appartementen wordt dan ook rekening gehouden met de interne geluidssituatie en worden de meest geluidsgevoelige ruimten niet op zwaar geluidsbelaste locaties gepland.

4.3

Milieuhinder

4.3.1

Industrielawaai

Er is sprake van een bedrijf nabij het woon- en winkelcomplex. Het betreft een agrarisch loonwerkbedrijf (Hoofdstraat 64). In het kader van eventuele milieuhinder is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geraadpleegd. Volgens de VNG-brochure dient een minimale afstand van 50 m van dit bedrijf ten opzichte van woonbebouwing te worden aangehouden. Het betreft hier een richtafstand in een rustige woonwijk, waarvan om dringende redenen kan wor-

den afgeweken. Het bedrijfsperceel, zo ook de bedrijfsactiviteiten die ook aansluitend aan het woon-/winkelcomplex plaatsvinden, ligt op een kortere afstand dan 50 m. Vanuit een zorgvuldige ruimtelijke ordening is nader milieuonderzoek verricht, alhoewel het gebied kan worden getypeerd als een druk centrumgebied. Dit nader onderzoek komt hierna aan de orde (Onderzoek geluidsuitstraling naar de omgeving van Middenveld te Zuidwolde, NAA, d.d. 5 mei 2009). In het onderzoek is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie, waarbij een inschatting is gemaakt van de activiteiten binnen de inrichting met de bijbehorende bedrijfsduur.

Hierbij zijn de posities van de verschillende activiteiten van belang. Indien meer activiteiten nabij de nieuw te bouwen appartementen plaatsvinden, zal de geluidsbelasting op het appartementencomplex toenemen en daarmee bepalend worden voor de totale uitstraling van de inrichting.

In de inrichting kunnen activiteiten plaatsvinden in de dag-, avond- en nachtperiode. De inrichting veroorzaakt bij een representatieve bedrijfssituatie bij de woningen maximale geluidsniveaus tot 76 dB(A) in de dagperiode, 68 dB(A) in de avondperiode en 76 dB(A) in de nachtperiode. In de dag- en nachtperiode wordt de inrichting beperkt in zijn geluidsruimte door het realiseren van het Centrumplan bij de eerdergenoemde representatieve bedrijfssituatie. De maximale geluidsniveaus in deze perioden worden bepaald door het aankomen en vertrekken van de eigen vrachtwagens. In de avondperiode wordt het maximale geluidsniveau bepaald door activiteiten van de mobiele kraan.

Geluidwerende maatregelen ten behoeve van de op te richten nieuwe bebouwing zijn noodzakelijk en zullen dan ook worden getroffen. Door middel van deze maatregelen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd. Dit houdt in dat bij het indienen van de bouwaanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijk voorgeschreven binnenwaarde van 33 dB.

4.3.2

Wet milieubeheer/contactgeluid

In het kader van eventuele milieuhinder is ook onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de te realiseren supermarkt (Onderzoek geluidsuitstraling supermarkt in het Centrumplan in Zuidwolde, NAA, d.d. 15 mei 2009).

Hieruit blijkt dat de door de activiteiten bij de supermarkt veroorzaakte geluidsbelasting bij de appartementen 42 tot 55 dB(A) en bij de omliggende woningen 35 tot 54 dB(A) bedraagt. De gestelde grenswaarde wordt bij een groot deel van de appartementen en bij één bestaande woning overschreden (Braamskamp 27). Met name de autobewegingen van de bezoekers, de activiteiten bij de laad- en losruimte en de bewegingen van winkelkarren op het parkeerterrein zijn belangrijke bronnen.

Maximale geluidsniveaus ten gevolge van de activiteiten bij de supermarkt bedragen bij de appartementen in de dagperiode ten hoogste 70 dB(A), in de avondperiode ook ten hoogste 70 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 82 dB(A). Bij de omliggende woningen bedragen de piekniveaus in de dagperiode ten hoogste 68 dB(A), in de avondperiode ook ten hoogste 68 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 71 dB(A). De pieken in de dag- en avondperiode worden voornamelijk veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren. In de nachtperiode worden de pieken veroorzaakt door het rijden met vrachtwagens. Aangezien dergelijke hoge geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode niet vergunbaar zijn, dient nader te worden gekeken naar de indeling van de appartementen op verdiepingsniveau.

Het realiseren van appartementen nabij een laad- en losruimte en een fietsenstalling is niet ideaal te noemen. De maximale geluidsniveaus in de nachtperiode kunnen ook worden vermeden door de vrachtwagens na 07.00 uur (in de dagperiode) de inrichting te laten bezoeken.

Het onderhavige onderzoek is in eerste instantie opgesteld om aan te geven welke geluidsniveaus kunnen optreden bij woningen gelegen boven een supermarkt of winkel.

Uiteraard zijn er meerdere mogelijkheden om de geluidsuitstraling naar de appartementen te reduceren. Deze zijn in dit stadium van het onderzoek nog niet allemaal bekeken en berekend. Ook dient nader te worden bekeken in hoeverre het parkeerterrein aan de inrichting is toe te rekenen (afweging voor het bevoegd gezag) of dat dit als indirecte hinder dient te worden beschouwd. Conclusie is vooralsnog dat door middel van specifieke geluidwerende maatregelen een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat. Dit houdt in dat bij het indienen van de bouw aanvraag wordt voldaan aan de wettelijk voorgeschreven binnenwaarde van 35 dB(A).

Ten aanzien van de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de supermarkt over de openbare weg (Wethouder Klunderstraat en/of Braamskamp) wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A). De woning Wethouder Klunderstraat 5 is gelegen op een afstand van circa 12,5 m vanuit de as van de weg. Ten gevolge van de indirecte hinder wordt op deze woning een geluidsbelasting van 54 dB(A) berekend exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In een dergelijke situatie dient het binnenniveau in de woningen niet meer te bedragen dan 35 dB(A). Het Bouwbesluit geeft aan dat de gevel van een 'standaard' woning minimaal een isolatiewaarde van 20 dB(A) moet hebben. De woningen aan de Wethouder Klunderstraat (en Braamskamp) zijn visueel gezien (leeftijd woning in relatie tot eisen van het Bouwbesluit) van een dermate goede staat, dat mag worden verwacht dat hieraan kan worden voldaan.

Naar aanleiding van vorengenoemd onderzoek wordt een aantal maatregelen getroffen.

Een aantal bestaande woningen kent een te hoge geluidsbelasting. Het betreft hier de woningen gelegen aan de Wethouder Klunderstraat 1, 5, 7, 11 en de Braamskamp 19 en 27, alsmede Hoofdstraat 63 en 63a.

Ten aanzien van de bestaande woningen die een te hoge geluidsbelasting kennen ten gevolge van de activiteiten in en rondom de supermarkt worden de volgende maatregelen getroffen.

Het laden en lossen zal worden beperkt tot de dagperiode (07.00 - 19.00 uur). Dit houdt in dat alleen de woningen aan de Braamskamp 19 en 27 nog een te hoge geluidsbelasting kennen. Op grond van artikel 2.20 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer dat per 1-1-2008 van kracht is, kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr, LT) en het maximaal geluidsniveau (LMax) vaststellen. Voor deze woningen zal een hogere waarde worden vastgesteld. Voor deze twee woningen zal bij de bouwvergunning voor de realisatie van de supermarkt worden aangetoond dat de binnenwaarde van 35 dB(A) niet wordt overschreden, dan wel worden aangetoond dat maatregelen om deze waarde bereiken, zijn of worden uitgevoerd.

De geluidsbelasting vanwege indirecte hinder is op de gevel van Wethouder Klunderstraat 5 4 dB(A) te hoog (54 dB(A)). In die situatie mag de binnenwaarde in de woning niet meer bedragen dan 35 dB(A). Gelet op het tijdstip van de bouw van de woning moet de woning voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit; een minimale isolatiewaarde van 20 dB (A). Hiervan uitgaande en het feit dat de geluidsbelasting minder dan 55 dB(A) zal zijn, is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de binnengrenswaarde van 35 dB(A). Aanvullende maatregelen zijn daarom niet nodig.

Wat betreft de te realiseren appartementen zal een zodanige herinrichting plaatsvinden dat een optimaal binnenklimaat ontstaat dat aan de wettelijke eisen voldoet.

4.4

Externe veiligheid

4.4.1

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi, artikel 1, lid 1, sub a en m). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder

INLEIDING

moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Groepsrisico'.

Momenteel is het Rijk bezig met het wijzigen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De verwachting is dat in 2009 het gewijzigde besluit in werking treedt.

ONDERZOEK

Om te bepalen of nabij het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de Risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. Op de risicokaart is aangegeven dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gesitueerd.

4.4.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Voor wegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen heeft het Rijk risicoatlassen opgesteld (in 2003 voor wegen en hoofdvaarwegen en in 2001 voor spoorwegen). Hierin staan respectievelijk de risicoafstanden van de wegvakken, spoorwegen en vaarwegen berekend en benoemd. Dit zijn de risicoafstanden betreffende het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij wegen wordt ingegaan op de risicoafstanden langs wegvakken bij rijkswegen en provinciale wegen. De gemeentelijke wegen zijn hierin niet meegenomen. De atlas aangaande spoorwegen gaat in de op delen van spoorwegen

waarbij risicoafstanden aanwezig zijn. Bij hoofdvaarwegen wordt naast de vaarwegen ook ingegaan op de havens en bijbehorende risicoafstanden. Vanwege de verouderde gegevens die in deze risicoatlassen staan, is het van belang om voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van een risicovolle weg een nieuwe berekening te maken met de meest recente vervoersgegevens.

Zoals bij inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorschrijft geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' deze voorschriften.

Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen provinciale wegen en rijkswegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er ligt geen spoorlijn of vaarweg in de directe omgeving van het plangebied.

ONDERZOEK

4.4.3

Buisleidingen

Met betrekking tot externe veiligheid rond buisleidingen dient de circulaire 'Transport hagedruk aardgastransportleidingen' (1984) in acht te worden gehouden. In deze circulaire staat per type buisleiding de toetsings- en bebouwingsafstand gegeven. Het streven is om bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. In de circulaire staat omschreven wat onder deze bebouwing wordt gerekend. Reeds gesitueerde bebouwing binnen de toetsingsafstanden kan blijven bestaan.

Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. Hierbij dient echter ten minste te worden voldaan aan de geldende bebouwingsafstanden.

Op dit moment is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. Door het RIVM wordt aangegeven dat voorlopig de afstanden dienen te worden gehanteerd, zoals vermeld in de circulaire uit 1984.

Bij nieuwe ontwikkelingen nabij buisleidingen is het echter van belang te anticiperen op de nieuwe wetgeving. De Gasunie kan worden ingeschakeld bij het berekenen van de plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico.

INLEIDING

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5

Watertoets

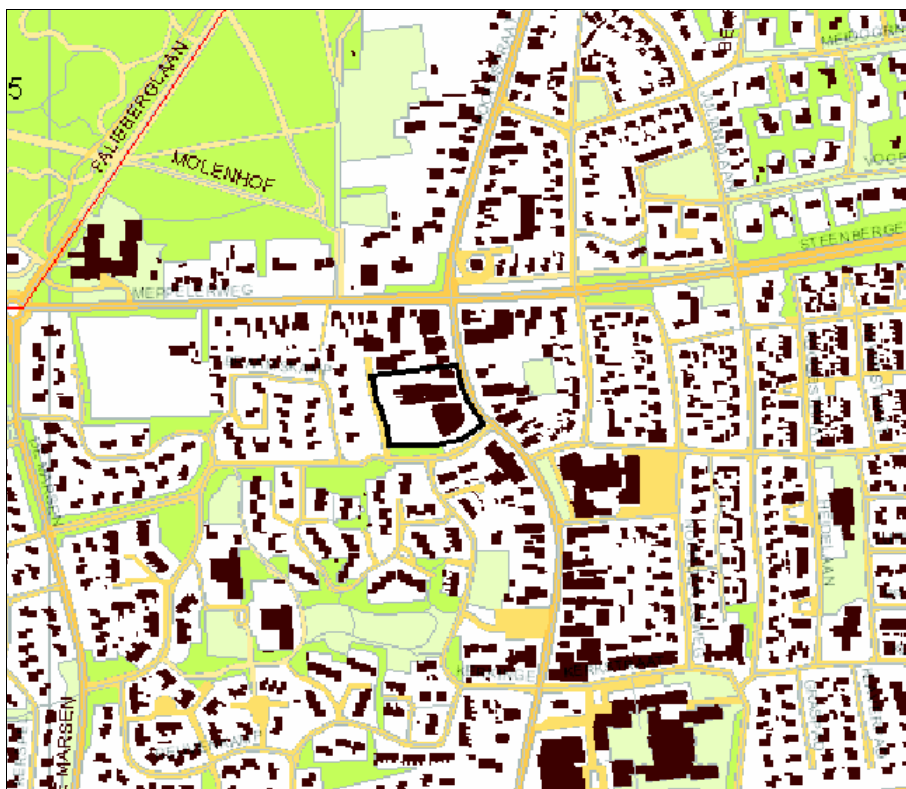
Het Waterschap Reest en Wieden heeft voor de watertoets een procedure opgesteld die bestaat uit zeven stappen. Dit watertoetsdocument is het product van stap 2 uit deze procedure (informerende over de waterhuishouding). Het watertoetsdocument wordt opgesteld op basis van het door de initiatiefnemer ingevulde watertoetsformulier. Daarnaast zijn de gegevens in dit document gebaseerd op geografische kaarten en gebiedsgegevens die het waterschap tot haar beschikking heeft. Het doel van het watertoetsdocument is om bruikbare informatie aan te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document wordt inzicht verkregen in:

1. de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
2. concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan de waterhuishouding kan worden geregeld;
3. het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van Reestvervangende Leiding. Rond het plangebied liggen geen schouwsloten of watergangen van het waterschap. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer 9,9 m +N.A.P.

De bodem bestaat voornamelijk uit zand met mogelijk een slechtdoorlatende laag. Er kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand ligt tussen 80 en 140 cm onder het maaiveld (Gt VIId).



Bestaande waterhuishouding rond het plangebied

Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. Deze komen hierna aan de orde.

Doelstelling en uitgangspunten per thema voor plannen op inrichtingsniveau

(Grond) wateroverlast

(WBP 3.7 - 3.10, 4.2.4 - 4.2.5) WB21

Doelstelling

Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden - (2) bergen - (3) afvoeren

Uitgangspunt

- Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater versneld afgevoerd. Er mag echter niet meer dan 1,2 l/s/ha uit het stedelijke gebied worden afgevoerd. Het watersysteem dient te worden vertraagd door het vasthouden (infiltreren) of bergen van water binnen het plangebied.
- Het watersysteem wordt ontworpen rekening houdend met een hoeveelheid neerslag op basis van de regenduurlijn (Buishand en Velts) $t = 1/10$ jaar; inclusief 10% toename i.v.m. klimaatverandering (middenscenario WB21).
- Het waterpeil mag in de ontwerpsituatie maximaal 30cm fluctueren.
- Het ontworpen watersysteem wordt getoetst aan de extreme situatie met een hoeveelheid neerslag op basis van de regenduurlijn (Buishand en Velts) $t = 1/100$ jaar; inclusief 10% toename i.v.m. klimaatverandering (middenscenario WB21).
- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein

Waterkwaliteit en ecologie	(WBP 4.2.6, 4.3, 5.4) KRW
Doelstelling	In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.
Uitgangspunt	- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan. - Afkoppelen: Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
Riolering	(WBP 4.2.8, 4.4) KRW
Doelstelling	Verminderen hydraulische belasting RWZI Beperking van (vuilwater) overstorten
Uitgangspunt	- Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. - Alleen schone oppervlaktes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat het regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater. - Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
Watervoorziening	(WBP 2.3 - 2.4) GGOR
Doelstelling	Voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Beperken nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.
Uitgangspunt	Relatie oppervlaktewater en grondwater: Geen onnodig diepe drooglegging en Uitgangspunt ontwatering. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd.
Communicatie	(WBP 2.6, 4.2.11)
Doelstelling	Duidelijk maken aan betrokkenen waarom het waterbeer noodzakelijk is
Uitgangspunt	Communiqueer over afkoppelen en de beperkingen voor particulieren

Met de vorengenoemde uitgangspunten wordt rekening gehouden in de uitwerking van het plan, in concreto op de volgende wijze.

- **(Grond)wateroverlast**
De Rabolocatie betreft een inbreidingslocatie, waarbij een bestaand bedrijfspand met parkeerterrein wordt vervangen door een nieuw bedrijfspand met parkeerterrein. Boven het bedrijfspand worden appartementen gerealiseerd. Door toename van parkeerterrein komt er meer verhard oppervlak. In de huidige situatie is de verhouding verhard/onverhard circa 70/30. In de nieuwe situatie is dit circa 90/10. De toename van het verhard oppervlak is circa 1.500 m². Door de relatief kleine schaal van het plan wordt voor deze toename van het verhard oppervlak geen aparte berging gecreëerd - dit dient te worden opgevangen in het rioolstelsel van Zuidwolde (in de exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat de ontwikkelaar hiervoor een bijdrage levert in de vorm van een afkoopsom). Onder het nieuwe pand wordt een (water-

dichte) parkeerkelder aangebracht. Er wordt geen grondwateroverlast verwacht.

- **Waterkwaliteit en ecologie**
Dit thema is niet van toepassing op de Rabolocatie.
- **Riolering**
Zuidwolde heeft een gemengd rioolstelsel. Op dit moment loopt er een studie naar afkoppelmogelijkheden. Hierop anticiperend wordt de ontwikkeling Rabolocatie gescheiden aangesloten op het gemengde systeem. Op termijn is dit relatief eenvoudig af te koppelen.
- **Watervoorziening**
Voor de Rabolocatie is geen permanente grondwaterstandverlaging noodzakelijk.
- **Communicatie**
Het uitgangspunt afkoppelen zal worden gecommuniceerd met ontwikkelaar, exploitanten en bewoners.

Op 21-12-2009 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

4.6

Ecologie

Verwezen wordt naar de rapportage 'Advies natuurwaarden Hoofdstraat te Zuidwolde' (BügelHajema Adviseurs, 18 maart 2009).

De conclusies hiervan komen hierna aan de orde.

4.6.1

Soortenbescherming

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in tabel A aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap er dient te worden genomen.

Tabel A. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Flora	-	-
Vleermuizen	Mogelijk laatvlieger, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis	Nader onderzoek noodzakelijk
Overige zoogdieren	Egel, gewone bosspitsmuis en dwergspitsmuis	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

4.6.2

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen op een voldoende afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de EHS niet in strijd met het POP Drenthe. Op beide punten moet het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, deze visie nog in een vooroverleg bevestigen.

Uit de tabel blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen nodig is. Dit onderzoek is afgerond. Hieruit blijkt dat ontheffing voor het verwijderen van een verblijfplaats van vleermuizen nodig is. Voor de conclusies wordt verwezen naar de bijlage Vleermuizen in Zuidwolde centrum (Zoon, bureau voor ecologie, d.d. 30 september 2009).

4.7

Archeologie

Op 5 maart 2009 is door De Steekproef (rapport Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek Zuidwolde, Hoofdstraat, rapportnummer: 2009-03/12) een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Hoofdstraat te Zuidwolde. De bestaande bebouwing op het terrein zal worden vervangen door nieuwe bebouwing. Een deel van het plangebied zal worden uitgegraven om nieuwe kelderruimte te creëren.

Tijdens het archeologisch veldonderzoek is duidelijk geworden dat de bodem in het plangebied tot op de C-horizont is verstoord. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. In het verleden zijn vanuit het plangebied geen meldingen van archeologisch vondsten bekend. Het terrein bevindt zich buiten de historische kern van Zuidwolde.

Op grond van de huidige staat van kennis zijn beperkende en/of beschermende maatregelen niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek wordt voor het plangebied aan de Hoofdstraat te Zuidwolde dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit 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.

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 voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot en met medio 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIM-PERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4$ tot $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of het niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

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.

Gebieden waar momenteel vrijwel geen grenswaarden worden overschreden, zullen waarschijnlijk niet worden aangewezen als NSL-gebied. Dit betreft mogelijk de provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Zeeland. Hier zal de 1%-norm worden gehandhaafd.

BESTEMMINGSPLAN

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied aan de Hoofdstraat (onder meer winkels en appartementen) is een verkeersmodel door de gemeente gemaakt met daarin de verwachte verkeerstoename als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. Van belang zijn in dit geval de Wethouder Klunderstraat en de Hoofdstraat.

Aangezien bij de Hoofdstraat de verwachte verkeersintensiteit afneemt, beperkt het onderzoek naar luchtkwaliteit zich tot de Wethouder Klunderstraat. In 2005 bedroeg de verkeersintensiteit op deze weg circa 1.000 mvt/etmaal. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in het gebied bedraagt de verwachte verkeersintensiteit in 2020 circa 2.320 mvt/etmaal³. Dit betekent een toename van het verkeer met circa 1.320 mvt/etmaal. Gezien de oprichting van winkels, wordt tevens een toename van het aandeel vrachtverkeer verwacht. Hierbij is een aandeel van vrachtverkeer 3% van het totale aandeel.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 2009 ontwikkeld. 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 NO₂ en PM₁₀ 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 voertuigen (weekdaggemiddelde)			1320
Aandeel vrachtverkeer			3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		2,12
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,48
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			0,4
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk			

Uit de berekening blijkt dat het plan in de worstcasesituatie tot een toename van 2,12 µg/m³ NO₂ en 0,48 µg/m³ PM₁₀ kan leiden. Daarmee kan het plan de nibm-grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschrijden.

³ De verwachte verkeersintensiteit is in tweede instantie naar beneden bijgesteld. Dit leidt tot een (nog) positiever resultaat dan dat in de conclusie is vermeld.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom noodzakelijk en volgt hieronder.

In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheids)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen, welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijn stofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezoutaftrek' genoemd. Voor de gemeente De Wolden betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 4 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

REGELING BEOORDELING
LUCHTKWALITEIT 2007

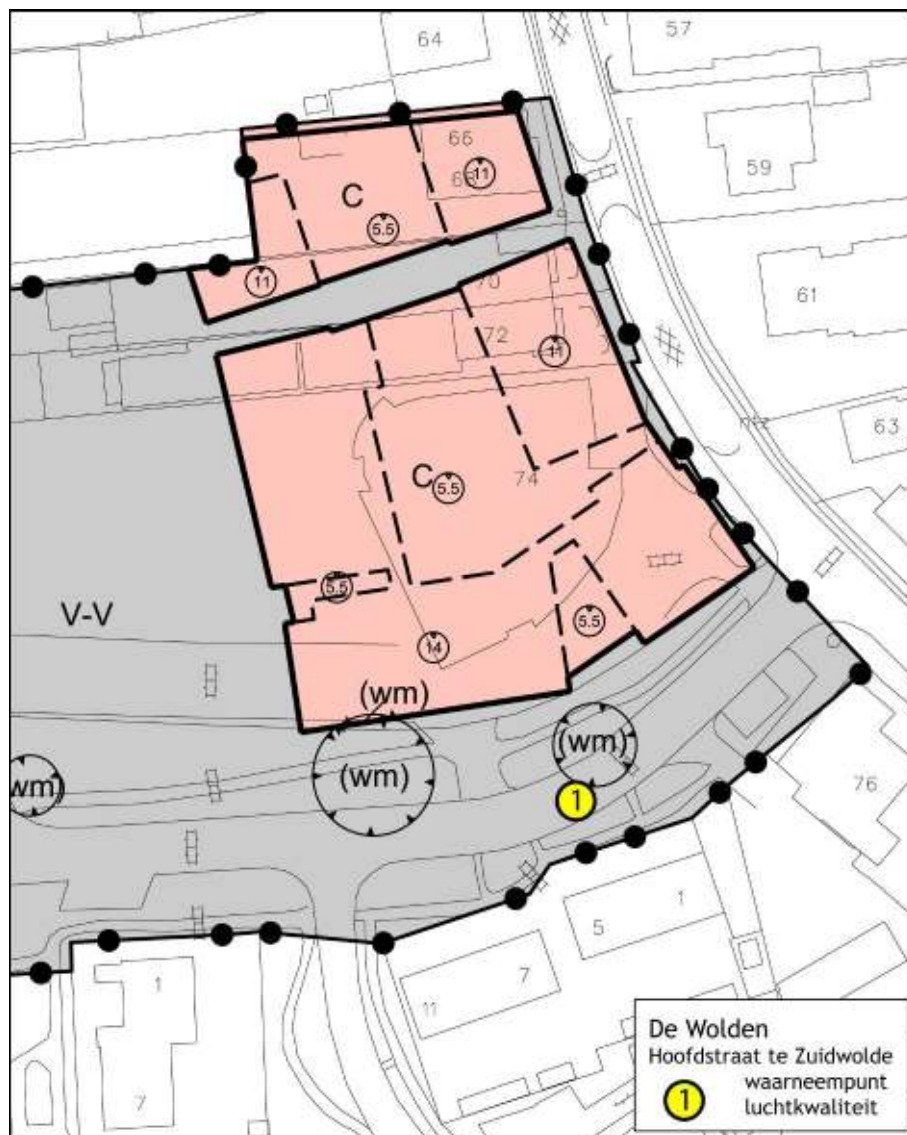
De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

RELEVANTE LUCHTKWALITEITSEISEN

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24 uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 2010. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan. Sinds 1 januari 2005 moet al aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.



BEREKENINGEN

Eerder in deze paragraaf is berekend dat de verkeersintensiteit op de Wethouder Klunderstraat met ongeveer 1.320 mvt/etmaal zal toenemen.

Gewerkt is met het CAR II-rekenmodel versie 8.0 van april 2009. De immissieconcentraties op leefniveau zijn bepaald door de verspreiding van verkeersemissies met dit model te berekenen.

Het model berekent de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties. Deze achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit van het RIVM. Het RIVM heeft aan de hand van deze meetwaarden de achtergrondconcentraties voor heel Nederland bepaald. Voor de toetsing aan de normen (grenswaarden) uit de Wet milieubeheer wordt de bijdrage van het verkeer bij de achtergrondconcentratie opgeteld om de totale hoeveelheid luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Deze totale hoeveelheid luchtverontreiniging wordt getoetst aan de norm.

Op vorenstaande kaart is het waarneempunt aangegeven. Bij de bepaling zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:

- als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen;
- het aantal parkeerbewegingen per 100 m is gesteld op tien;
- als snelheidstype is 'normaal stadsverkeer' aangehouden;
- als wegtype is 3a (weerszijden bebouwing) aangehouden;
- als bomenfactor is 1.25 aangehouden.

In de navolgende tabel is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locatie. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de uurgemiddelde en de 24 uursgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

RESULTATEN

Luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie	Norm	2009 ¹⁾	2010 ¹⁾	2010 ²⁾	2020 ¹⁾	2020 ²⁾	
Wethouder Klunderstraat							
NO_2 Jaargem. concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15,8	14,8	15,9	9,9	10,5	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2 Uurgem. concentratie	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0	0	0	uren
PM_{10} Jaargem. concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18,2	18,1	18,4	16	16,2	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10} 24-uursgem. concentratie	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	4	4	5	2	2	dagen

¹⁾ exclusief uitbreiding ²⁾ inclusief uitbreiding

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2009, 2010 (normjaar voor NO_2) en 2020 de grenswaarden of plan- en alarmdrempels voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2009, 2010 en 2020 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de 24 uursgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

De normen zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet ook geen belemmeringen aan de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgelegd.

CONCLUSIE

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding (voorheen plankaart) en de regels.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in ontheffing en de term voorschriften is gewijzigd in de term regels. De strafbepaling en de algemene gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, omdat dit in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10) is geregeld.

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overangsrecht.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening/de SVBP 2008.

5.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Centrum;
- Groen;
- Verkeer - verblijfsgebied.

Bij het bepalen en uitwerken van de bestemmingen is tevens rekening gehouden met de in deze toelichting omschreven ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten.

Centrum

De gronden bestemd als Centrum zijn opgenomen ten behoeve van de nieuwe bebouwing aan de Hoofdstraat/Wethouder Klunderstraat te Zuidwolde. De nieuwe bebouwing bestaat uit een supermarkt, een bankfiliaal en een aantal kleinschalige winkels/kantoren. Ook zijn op de begane grond lichte horeca-activiteiten mogelijk, zoals een lunchroom of cafetaria. Boven deze commerciële ruimten (op zowel de eerste als de tweede verdieping) zullen maximaal 24 appartementen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Centrum zijn tevens parkeervoorzieningen begrepen. Bebouwing mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de verbeelding zijn de (variërende) maximale bouwhoogten ter plaatse aangeduid.

Groen

De gronden bestemd als Groen zijn opgenomen ten behoeve van de groenstrook aan de Braamskamp voor het verkrijgen van een pleinachtige uitstraling richting het woon-/winkelcomplex en het vergroten van de privacy van de bewoners van de woningen aan deze weg. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied heeft betrekking op wegen met een functie ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Ook fiets- en voetpaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. In deze bestemming is een aantal waardevolle bomen begrepen, deze zijn aangeduid met 'waardevolle boom'. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd.

5.3

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels.

De algemene gebruiksbepalingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dit al rechtstreeks regelt. Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

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 initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten.

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



7.1

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan aan een aantal instanties toegestuurd. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Drenthe;
2. VROM-Inspectie;
3. Waterschap Reest en Wieden.

1. Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie merkt op dat in het plan geen provinciaal belang is opgenomen. Gedeputeerde Staten zien dan ook geen aanleiding om in te grijpen in de procedure. Er is voldaan aan het overleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie

De gemeente heeft van de bovengenoemde opmerking kennisgenomen.

2. VROM-Inspectie

Opmerking

De inspectie merkt op dat zij de rijksreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gecoördineerd. Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De gemeente heeft van de bovengenoemde opmerking kennisgenomen.

Opmerking

De inspectie merkt op dat in het plan niet is gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de richtafstanden van agrarisch loon- en mechanisatiebedrijven zoals genoemd in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

Reactie

In het bestemmingsplan is een motivatie hieromtrent opgenomen. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat er sprake is van richtafstanden. Gezien de functie van het gebied als 'centrum' wordt een kleinere afstand tussen het loonbedrijf en het appartementencomplex aanvaardbaar geacht. Om een te hoge milieubelasting op de te realiseren appartementen te voorkomen, is aanvullend milieuonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat geluidwerende maatregelen moeten worden genomen om een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. In het kader van het bouwplantraject wordt hieraan concreet gestalte gegeven.

3. Waterschap Reest en Wieden

Opmerking

Het waterschap ontvangt graag aanvullende informatie over de wijze waarop rekening is gehouden met het thema (grond)wateroverlast zoals opgenomen in het watertoetsdocument.

Reactie

De bestemmingsplanparagraaf waarin de watertoets wordt behandeld, is op verschillende punten aangevuld. Op basis van de aanvullende informatie geeft het waterschap een positief wateradvies.

7.2

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft vanaf 23 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een aantal insprekers gereageerd, genummerd 1 tot en met 5.

Inspreker 1

Opmerking

Inspreker merkt op dat haar cliënten tegen de voorgestane ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn en wensen dat de huidige planologische situatie wordt gehandhaafd. De volgende zaken zijn hierbij relevant:

- het college heeft schriftelijk aangegeven dat de opslagactiviteiten van het bedrijf in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan (betreft bestemming Kantoordoeleinden);
- het college heeft schriftelijk gesteld dat het gebruik van de percelen niet past in de herontwikkeling van de percelen Hoofdstraat 66 tot en met 74;
- het college heeft schriftelijk medegedeeld dat het op basis van onderzoek conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieube-

heer het bedrijf alleen is toegestaan om tussen 7.00 uur en 19.00 uur bedrijfsactiviteiten te verrichten;

- cliënten hebben schriftelijk aangegeven dat het bedrijf sedert decennia aan de Hoofdstraat 64 is gesitueerd en dat in alle redelijkheid niet van cliënten kan worden verwacht dat ze kunnen instemmen met het feitelijk onmogelijk maken van hun bedrijfsactiviteiten. Zo wordt het perceel dat door het college is bestemd als parkeerterrein ten behoeve van de locatie Hoofdstraat 66 tot en met 74 van tijd tot tijd gebruikt door cliënten en wel geheel in lijn met de afspraken met de gemeente die dateren van de jaren '70;
- cliënten zijn van mening dat hun bedrijf al vanaf de jaren '70 in het centrum van Zuidwolde is gevestigd en dat met instemming van de gemeente.

Reactie

In de Ruimtelijk-economische visie (vastgesteld in 2003) is de keuze gemaakt voor de ontwikkeling van onderhavige locatie. Het bestemmingsplan geeft deze ontwikkeling concreet vorm, zoals ook weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde milieuaspecten wordt verwezen naar het desbetreffende milieuonderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is verricht. Op basis van dit onderzoek zal een aantal geluidwerende maatregelen aan de appartementen moeten worden getroffen. Dit zal nader worden onderzocht in het kader van het bouwplantraject.

Ten aanzien van de opmerkingen omtrent de handhaving wordt in het kader van dit bestemmingsplan gemeld dat dit buiten de orde van dit bestemmingsplan valt.

Opmerking

De inspreker merkt op dat een van de twee cliënten grote moeite heeft met het feit dat op het perceel Hoofdstraat 66 (direct naast zijn perceel) een gebouw met een maximale bouwhoogte van 11 m kan worden gebouwd. Deze bouwhoogte kan nadelige gevolgen hebben voor zijn privacy, alsmede de kans op verminderde licht- en zoninval op zijn perceel. De bouwhoogte dient aan te sluiten op de bouwhoogte van het huis van cliënt.

Reactie

Het straatbeeld aan deze zijde van de Hoofdstraat bestaat uit panden van één tot twee bouwlagen met kap. Hoogten van 9 m tot 10 m zijn hierin acceptabel. De bouwhoogte van het woon- en winkelcomplex zal aan deze zijde worden verminderd tot 10 m.

Opmerking

De inspreker verzoekt namens de cliënten de zienswijze gegrond te verklaren en het voorontwerpbestemmingsplan in te trekken of te herzien.

Reactie

Verwezen wordt naar vorenstaande reacties. Het bestemmingsplan is op een aantal aspecten herzien.

Insprekers 2

Opmerking

De insprekers hebben drie suggesties. De eerste suggestie betreft het realiseren van een afsluitbare, maar transparante passage. Dit ter voorkoming van hangjongeren buiten de winkelopeningstijden.

Reactie

De passage is een directe verbinding tussen de Hoofdstraat en het winkel-/appartementencomplex, zo ook is het een toegang tot de appartementen en een vluchtweg die open dient te blijven. De verbinding heeft dan ook een forse maat (6 m breed) en is goed verlicht, waardoor deze niet aantrekkelijk is voor hangjongeren.

Opmerking

De insprekers stellen voor tussen de woningen aan de Braamskamp en het parkeerterrein van het complex een groenstrook aan te leggen. Dit is ook in het vigerend bestemmingsplan opgenomen, echter indertijd niet gerealiseerd. Voordeel van de groenstrook is het verkrijgen van een pleinachtige uitstraling richting het woon-/winkelcomplex en het vergroten van de privacy van de bewoners aan de Braamskamp. Het door de insprekers gedane voorstel is toegelicht met kaartmateriaal.

Reactie

Dit voorstel is nader onderzocht en heeft er toe geleid dat er op de verbeelding een bestemming Groen wordt opgenomen. In een verdere uitwerking wordt met direct omwonenden bezien hoe deze groenbestemming concreet gestalte krijgt (bomen, hagen et cetera).

Opmerking

De insprekers doen een voorstel om parkeerplaatsen elders op het terrein te realiseren.

Reactie

De gemeente neemt het voorstel om elders extra parkeerplaatsen te realiseren over. In de nadere uitwerking wordt dit meegenomen. Tussen de woningen van een deel van de Braamskamp en het parkeerterrein komt, zoals hierboven al is weergegeven, een bestemming Groen, zodat de privacy is gewaarborgd. De bestemming Groen krijgt een voor centrumbegrippen royale maat. De voorgestelde parkeerplaatsen aan deze zijde kunnen daarmee ook behouden blijven.

Insprekers 3

Opmerking

Volgens de insprekers laat de publicatie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan ruimte voor meerdere uitleg.

Reactie

De procedure is conform de relevante wetgeving correct gevolgd. Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan wordt te zijner tijd het ontwerpbestemmingsplan tervisie gelegd.

Opmerking

De insprekers zijn van mening dat een supermarkt uit oogpunt van milieu, overlast en verkeersveiligheid beter op zijn plaats is aan de rand van het dorp.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is de gemeentelijke Ruimtelijk-economische visie detailhandel (vastgesteld in 2003) kort beschreven. Hierin is weergegeven dat indertijd om meerdere redenen is gekozen voor een supermarkt op de locatie zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt naar deze visie verwezen.

Opmerking

Volgens de insprekers is de nieuwbouw te hoog en te dicht op de Hoofdstraat en de Wethouder Klunderstraat gesitueerd. Dit is niet in verhouding met de schaal van de bestaande dorpsbebouwing en niet te rijmen met de eisen en restricties die in dit opzicht ten aanzien van andere (beoogde) bouwprojecten in Zuidwolde worden gesteld door de gemeente.

Reactie

Indertijd hebben de gemeente en de Welstandscommissie aangegeven dat de hoogte en de schaal van het complex passend zijn in het centrum van het dorp Zuidwolde. Immers, in het centrumgebied is meer ruimte voor verdichting en verhoging dan elders in het dorp.

Opmerking

Volgens de insprekers zal de doorgang van de Hoofdstraat naar de parkeerplaatsen een geliefde plaats worden voor (hang)jongeren.

Reactie

Verwezen wordt naar de eerste opmerking met bijbehorende reactie van insprekers 2.

Opmerking

De insprekers verwachten dat de bevoorrading van de winkels te veel verkeers- en geluidsoverlast zal opleveren, die niet in verhouding staat tot de aangrenzende bebouwing.

Reactie

In het kader van de bevoorrading is milieuonderzoek verricht, waaruit blijkt dat aanvullende geluidwerende maatregelen voor de nieuwe bebouwing moeten worden genomen. Deze komen in het kader van het bouwplantraject aan de orde. De aanwezige woningen zijn visueel in een dermate goede staat dat de overlast niet onevenredig groot wordt geacht. Verwezen wordt naar het hoofdstuk milieuhinder in de toelichting op het bestemmingsplan.

Opmerking

De insprekers vragen het realiseren van een bladhoudende voorziening in overweging te nemen.

Reactie

Verwezen wordt naar de tweede opmerking met bijbehorende reactie van insprekers 2 en naar de onderstaande opmerking met bijbehorende reactie.

Opmerking

Volgens de insprekers zal de thans rustige Braamskamp ontzettend druk worden. Het verdient dan ook de voorkeur om de in- en uitrit van de parkeerplaats vanaf de Wethouder Klunderstraat te maken.

Reactie

In het kader van deze opmerking is de verkeerskundige situatie nogmaals onder de loep genomen. Dit heeft er toe geleid dat er sprake is van eenrichtingverkeer via de bestaande oprit, dan wel gecombineerd met een tweede, meer oostelijk gelegen oprit nabij de ingang van het winkelcomplex.

Inspreker 4

Opmerking

De inspreker heeft bezwaar tegen het plan vanwege een toename van verkeersoverlast. De straat Kerkinge zal vaker als sluiproute worden gebruikt.

Reactie

Waarschijnlijk zal als gevolg van het woon- en winkelcomplex het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het verkeersaanbod op de Kerkinge zal gezien de profilering van deze straat alleen door aanwonenden toenemen. Deze straat is niet geschikt als sluiproute. Uit onderzoek blijkt dat een en ander geen onevenredige hinder met zich meebrengt. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen Wegverkeerslawaaï en tevens Milieuhinder en Luchtkwaliteit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking

Volgens de inspreker zal er meer verkeerslawaaï en dioxide-uitstoot ontstaan, waardoor zijn woongenot zal afnemen.

Reactie

Verwezen wordt naar de vorige reactie (betreft paragraaf Luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan).

Opmerking

De inspreker verwacht dat de waarde van zijn huis als gevolg van een vermindering van zijn woongenot zal dalen.

Reactie

De inspreker kan middels artikel 6.1 Wro te zijner tijd een verzoek tot plan-schade indienen.

Inspreker 5

Opmerking

De inspreker verzoekt om informatie betreffende de achteruitgang van het perceel Meppelerweg 3 richting het geplande parkeerterrein.

Reactie

De achteruitgang blijft gehandhaafd; in het bestemmingsplan is geregeld dat de achteruitgang grenst aan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is de ontsluiting van aanliggende gronden mogelijk.

B i j l a g e n

Invoergegevens luchtkwaliteit

2009													
Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot weg stagnatie
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat	225425	521376	1000	0,97	0,02	0,01	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1,25	7,5 0
2010													
Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot weg stagnatie
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (excl. ontw.)	225425	521376	1000	0,97	0,02	0,01	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1,25	7,5 0
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (incl. ontw.)	225425	521376	2320	0,97	0,02	0,01	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1,25	7,5 0
2020													
Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot weg stagnatie
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (excl. ontw.)	225425	521376	1000	0,97	0,02	0,01	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1,25	7,5 0
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (incl. ontw.)	225425	521376	2320	0,97	0,02	0,01	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1,25	7,5 0

Exportgegevens luchtkwaliteit

Rapportage AlleStoffen																	
Naam	rekenaar, vrij.																
Versie	8.0																
Stratenbestand	Hoofdstraat Zuidwolde																
Jaartal	2009																
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 µg/m3																
Schalingsfactor emissiefactoren																	
Personeneauto's	1																
Middelzwaar verkeer	1																
Zwaar verkeer	1																
Autobussen	1																
				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat	225425	521376	15,8	15	0	0	18,2	22	4	0	0,5	0,5	1	1	0	552,1
Rapportage AlleStoffen																	
Naam	rekenaar, vrij.																
Versie	8.0																
Stratenbestand	Hoofdstraat Zuidwolde																
Jaartal	2010																
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 µg/m3																
Schalingsfactor emissiefactoren																	
Personeneauto's	1																
Middelzwaar verkeer	1																
Zwaar verkeer	1																
Autobussen	1																
				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (excl. ontw.)	225425	521376	14,8	13,9	0	0	18,1	21,9	4	0	0,5	0,5	1,2	1,2	0	552
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (incl. ontw.)	225425	521376	15,9	13,9	0	0	18,4	21,9	5	0	0,6	0,5	1,2	1,2	0	594,3
Rapportage AlleStoffen																	
Naam	rekenaar, vrij.																
Versie	8.0																
Stratenbestand	Hoofdstraat Zuidwolde																
Jaartal	2020																
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen																
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 µg/m3																
Schalingsfactor emissiefactoren																	
Personeneauto's	1																
Middelzwaar verkeer	1																
Zwaar verkeer	1																
Autobussen	1																
				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	Benzeen (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)	SO2 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandirempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (excl. ontw.)	225425	521376	9,9	9,5	0	0	16	19,9	2	0	0,5	0,5	0,9	0,9	0	537,6
Zuidwolde	Weth. Klundertstraat (incl. ontw.)	225425	521376	10,5	9,5	0	0	16,2	19,9	2	0	0,6	0,5	0,9	0,9	0	560,9

Vleermuizen in Zuidwolde centrum

Versie 2

30 september 2009

Zoon buro voor ecologie

Colofon

Titel	Vleermuizen in Zuidwolde centrum
Opdrachtgever	Berginvest B.V.
Uitvoerder	C.P.M. Zoon
Versie	2
Datum	30 september 2009

Zoon buro voor ecologie
Witharenweg 10, 7738 PG, Witharen
tel: 0523-676.470, fax: 0523-676.311
e-mail: [zoon-ecologie @ freeler.nl](mailto:zoon-ecologie@freeler.nl)

Inhoud

Inleiding

- Ligging van het terrein
- Het plan
- Status van het terrein in het natuurbeleid
- Toets op grond van gebiedsbescherming
- Toets op grond van soortsbescherming
- Onderzoek

Natuurwaarden

- Toestand van de natuur
- Aangetroffen natuurwaarden
- Verwachting voor beschermde natuurwaarden
- Het belang van het terrein voor beschermde gebieden
- Het belang van het terrein voor beschermde soorten

Effecten

- Effecten op beschermde soorten
- Effecten op beschermde gebieden

Conclusies

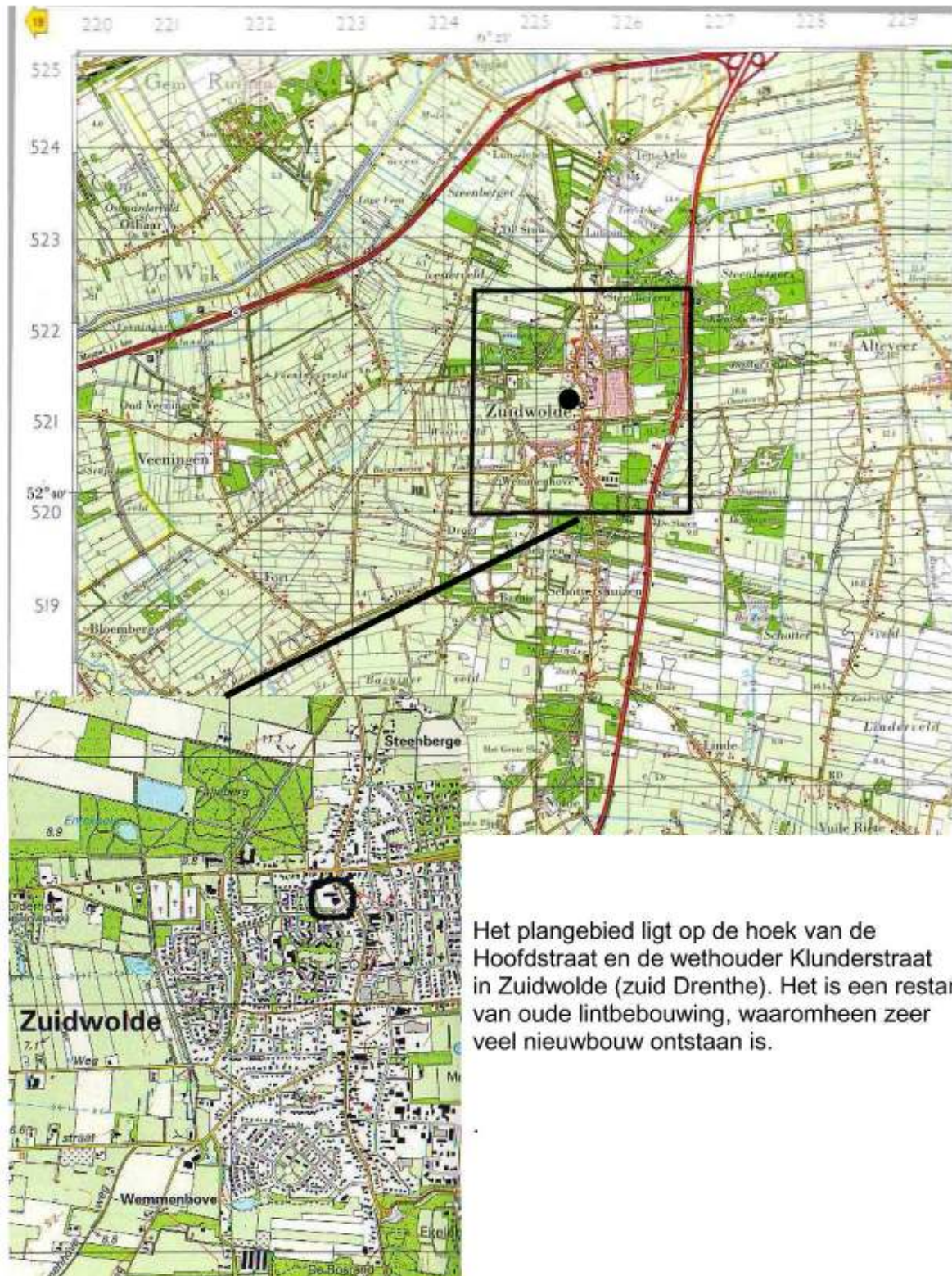
- Natuurwaarden en effecten

Aanbevelingen

- Rekening houden met vleermuizen in gebouwen
- Rekening houden met vleermuizen in de openbare ruimte
- Activiteitenplan
- Ontheffingen

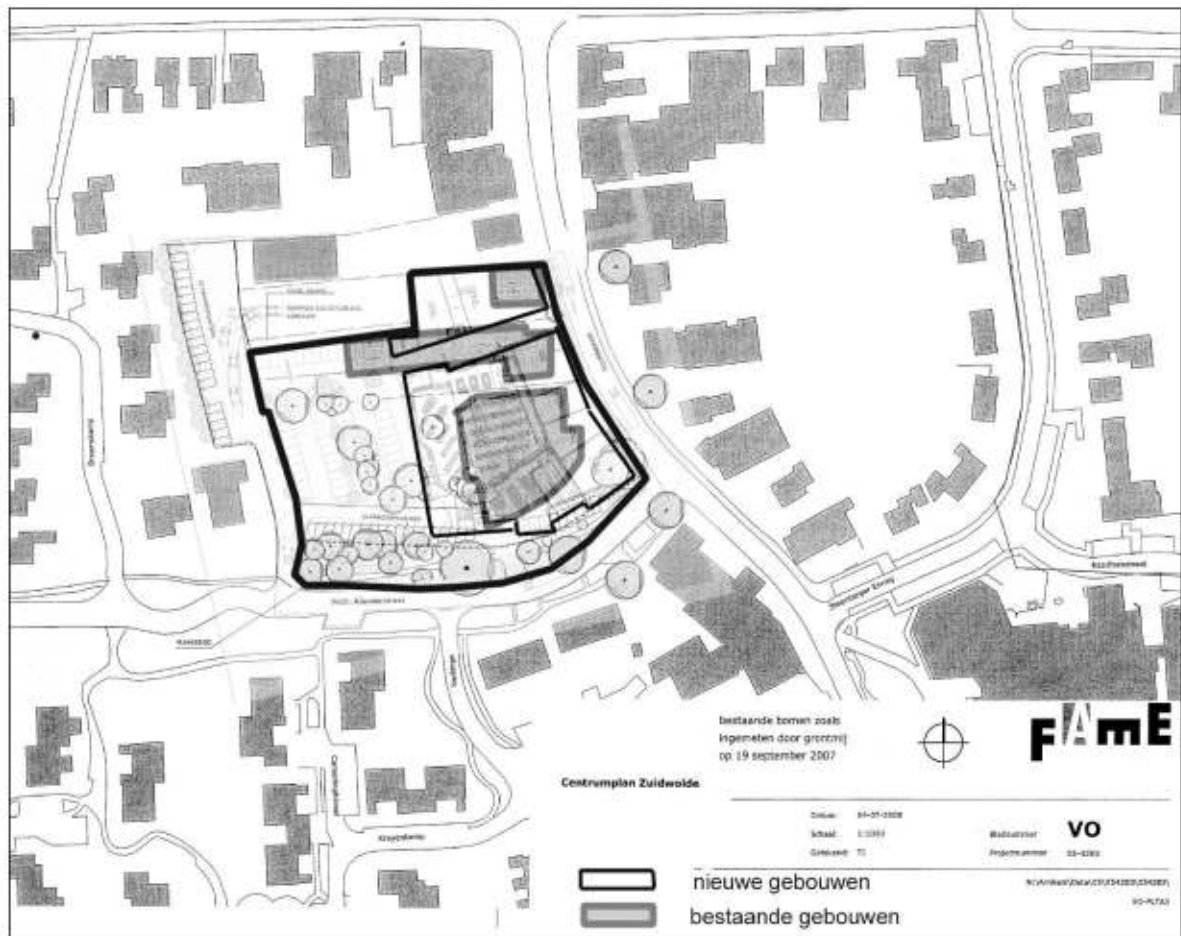
Inleiding

Ligging van het terrein



Het plan

Het plan omvat het slopen van het bankgebouw en twee winkels. Op die plaats wordt een nieuw gebouw gezet.



Status van het gebied in het natuurbeleid

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom in het centrum van Zuidwolde en heeft geen natuurtitel.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

Het gebied heeft geen status in het natuurbeleid en ligt ook niet in de nabijheid daarvan. Door de ligging in het centrum van Zuidwolde is de kans dat de ingreep effect heeft op een beschermd gebied gering. De voorkomende diersoorten in het gebied zijn wel onderdeel van de natuurwaarde van de bosgebieden rond Zuidwolde (als foerageergebied), maar zij zijn niet uitsluitend van het plangebied afhankelijk.

Toets in het kader van soortbescherming

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn

in de Flora- en Faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en Faunawet

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling) - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Zorgplicht Soortbescherming

Voor alle soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en Faunawet).

Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Men dient bij de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

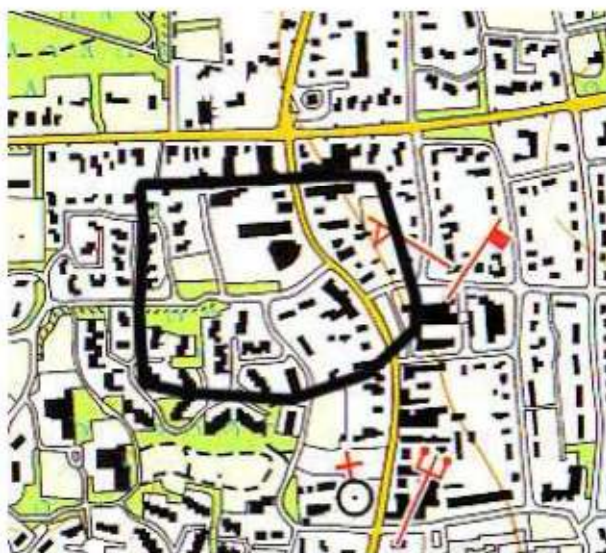
Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van het plan.

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is het nodig ontheffing aan te vragen aan het ministerie van LNV, voor verboden handelingen op grond van de Flora- en Faunawet. De flora- en faunawet geldt altijd en overal.

Rode lijst van bedreigde soorten

De toets op de instandhouding van rode lijst-soorten vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening. Het is een provinciaal belang dat door de provincie behartigd wordt.

Onderzoek



Het onderzoeksgebied (plangebied en directe omgeving) is bezocht op de data:

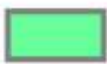
15 juni avond
22 juni ochtend
19 juli ochtend
22 september avond

Met een ultrasoondetector Petterson D200 is het gebied per bezoek gedurende enkele uren gescand voor vleermuizen. Naast vleermuizen is ook gelet op zoogdieren, die in dorpen leven (egels, steenmarters).

Natuurwaarden

Toestand van de natuur



-  tuin, plantsoen of bosje met oude bomen
-  solitaire oude boom
-  te slopen gebouwen

Aangetroffen natuurwaarden

In het onderzoeksgebied zijn Gewone dwergvleermuis en Laatzvlieger aangetroffen.

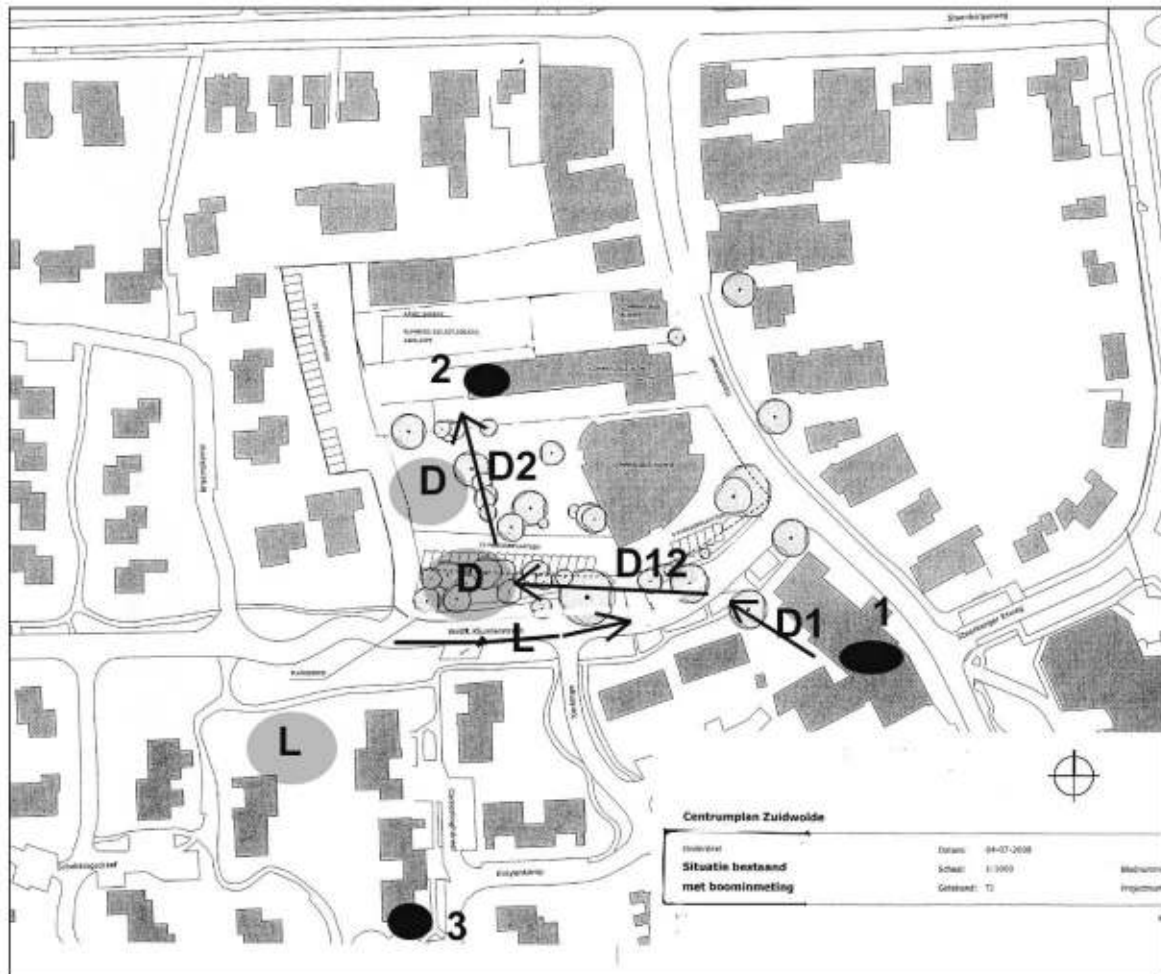
De bossingel vanaf het bankgebouw westwaards langs de Klunderstraat is een bescheiden jachtgebied voor de Gewone dwergvleermuis en belangrijke vliegroute voor vleermuizen van kolonies in het dorp naar de boomrijke westelijke wijken en verder. De solitaire eiken die naast het bankgebouw tot aan de Hoofdstraat staan zijn geen jachtgebied, maar alleen vliegroute. Deze route wordt gebruikt door Gewone dwergvleermuizen (**D**) en Laatzvliegers (**L**).

Van Gewone dwergvleermuizen is een kolonieplaats gevonden in Hoofdstraat 76 (moderne woning boven een winkel, met open stootvoegen) (**1**). Rond de 100 dieren vlogen via route **D1** uit hun kolonie.

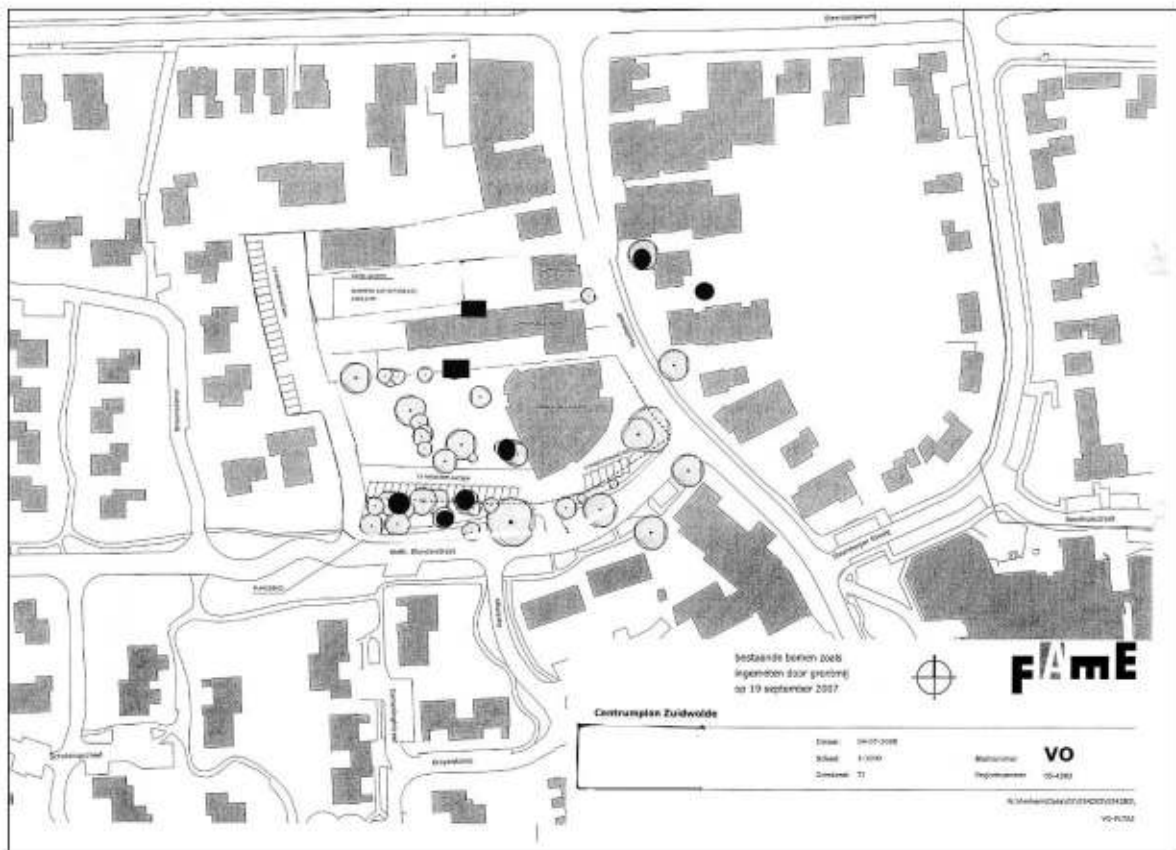
In de tuin achter de bank wordt niet veel door vleermuizen gejaagd. Het magazijn achter de oude winkel van Drupsteen (Hoofdstraat 70) wordt waarschijnlijk soms als kolonieplaats door Gewone dwergvleermuizen gebruikt. Rond 22 juni werd dit

gebouw als verblijfplaats gebruikt. Op 22 juni in de ochtend zwermden tientallen gewone dwergvleermuizen voor de achterkant van dit gebouw (2), terwijl op de bekende kolonieplaats (no 76) geen activiteit meer was. De vleermuizen vlogen via route D2 naar deze plek.

De dwergvleermuizen zijn nogal veranderlijk met hun kolonieplaatsen. Waarschijnlijk zijn zij enkele keren verhuisd. Op 19 juli was op beide adressen geen kolonie (meer) aanwezig. Op enige afstand aan de Camerlinghdreef werd de verblijfplaats van enkele Gewone dwergvleermuizen gevonden (3).



D	Gewone dwergvleermuis	●	verblijfplaats
L	Laatvlieger	1	Hoofdstraat 76
→	Vliegroute 1 en 2	2	Hoofdstraat 70
●	jagend	3	Camerlinghdreef



Paarplaatsen Gewone dwergvleermuis op 22 september 2009

- Paarplaats op/aan gebouw
- Paarplaats in/aan boom

Op 22 september werden diverse paarplaatsen gevonden van de Gewone dwergvleermuis. Enkele op het magazijn van no. 70 en diverse in de oudere bomen in de tuin achter het bankgebouw en de bosstrook langs de Klundertstraat. Ook aan de overzijde van de Hoofdstraat waren paarplaatsen.

Beide genoemde vleermuissoorten zijn beschermd in de Flora en Faunawet in categorie 3 (hoogste niveau). Er zijn geen rode lijstsoorten aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenmarters in de betreffende gebouwen voorkomen.

Verwachting voor beschermde natuurwaarden

Naar verwachting komen erin het plangebied ook egels voor. Deze zijn beschermd op laag niveau (categorie 1). Voor deze soort is vooral de zorgplicht (artikel 2 flora en faunawet van belang). Wanneer egels tijdens de bouw aangetroffen worden mogen zij niet moedwillig gedood of verstoord worden. Ontheffing is hiervoor niet nodig. Ook de Steenmarter mag in de omgeving verwacht worden.

Het belang van het terrein voor beschermde gebieden

Het plangebied heeft betekenis voor beschermde gebieden in de omgeving, als gebied met verblijfplaatsen van vleermuizen, die in de beschermde gebieden rond Zuidwolde jagen.

Het belang van het terrein voor beschermde soorten

Het plangebied heeft betekenis voor de Gewone dwergvleermuis, als gebied waar kraamkolonies, paarplaatsen en overwinteringsplaatsen gezocht worden. Het plangebied heeft ook betekenis voor Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger als jachtgebied en vliegroute. Een deel van het gebied, langs de Klunderstraat, is een belangrijke vliegroute als gevolg van de aanwezigheid van oude loofbomen met deels ondergroei.

Effecten

Effecten van het plan op beschermde soorten

Door het plan wordt een gebouw verwijderd waarin Gewone dwergvleermuizen soms een korte periode een verblijfplaats hebben in de kraamtijd en paarplaatsen in de paartijd (Hoofdstraat no. 70). In het nieuwe gebouw kunnen zeker nieuwe verblijfplaatsen voor de Gewone dwergvleermuis ontstaan.

Door het plan wordt ook een paarplaats in een oude boom achter het bankgebouw verwijderd.

Vliegroutes worden nauwelijks aangetast. Op de hoek van de Klundertstraat en Hoofdstraat zal door het plan een oude solitair moeten verdwijnen. Deze boom heeft mogelijk belang als oriëntatie op vliegroutes. In het onderzoek is dit niet gebleken. Een graslandje met bomen dat soms dienst doet als jachtgebied voor Gewone dwergvleermuis, wordt omgezet in een parkeerplaats met gazon en bomen. Hierdoor gaat op de korte termijn de kwaliteit als jachtgebied achteruit. Op lange termijn bij ouder worden van de bomen kan de kwaliteit weer toenemen. Als bestaande oudere bomen in de parkeerplaats gehandhaafd worden treedt sneller herstel van de jachtgebiedfunctie op.

Effecten van het plan op beschermde gebieden

Er is geen aantoonbaar effect op beschermde gebieden.

Conclusies

Vliegroute vleermuizen

De oude eiken langs de Klunderstraat zijn belangrijk voor de vleermuizen uit het dorp op hun route naar buiten. De singel heeft natuurlijke ondergroei en is daardoor moeilijk te vervangen.

Het plan laat zien dat de singel en de oude eiken grotendeels gehandhaafd kunnen worden. Het belangrijkste kenmerk van deze groenstructuur voor vleermuizen, namelijk vliegroute, kan daardoor gehandhaafd blijven. Als de huidige situatie bij deze eiken verzekerd is, dan is ontheffing voor ingrepen rondom deze oude bomen niet nodig.

Verwijderen van de oude boom op de hoek van de Klundertstraat kan gecompenseerd worden door aanvullen van de bosstrook langs deze straat aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw.

Vleermuisverblijfplaatsen

Het plan heeft beperkte negatieve effecten op de aanwezige vleermuis-zomerverblijfplaatsen in het centrum van Zuidwolde. Een van de te slopen gebouwen (no. 70) is een verblijfplaats die tijdelijk gebruikt wordt in de kraamperiode. Het is ook een paarplaats en mogelijk een winterverblijfplaats. Op dit moment is daar geen permanente zomerverblijfplaats aanwezig, maar het pand is in juni korte tijd als verblijfplaats gebruikt door een grote groep Gewone dwergvleermuizen.

Door het slopen van het betreffende gebouw gaat een verblijfplaats verloren. Daarvoor is ontheffing nodig. Indien mogelijk dient dit verlies gecompenseerd te worden.

Door te slopen in een ongunstig seizoen kunnen vleermuizen in dit gebouw verstoord worden. Tijdens de winterslaap, de kraamperiode en de paartijd is een dergelijke verstoring zeer negatief. Dit dient voorkomen te worden door mitigerende maatregelen in de uitvoering.

Door het plan gaat een paarplaats van de Gewone Dwergvleermuis verloren in de oude Robinia achter het bankgebouw. Dit is een tijdelijke verblijfplaats, waarvoor diverse alternatieven in de directe omgeving aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Rekening houden met vleermuizen in gebouwen

Mitigeren van mogelijke verstoring van vleermuizen in verblijfplaatsen kan gebeuren door het gebouw met de potentiële verblijfplaats (no. 70) ongeschikt te maken. Daarmee wordt voorkomen dat de dieren er een verblijfplaats in maken.

Dit dient te gebeuren voor de winterperiode (oktober-november) of na de winterperiode (maart – april). Slopen tussen november en maart, zonder deze voorbereiding, maakt de kans groot dat er overwinterende dieren in het gebouw zitten.

Slopen na april, zonder deze voorbereiding, maakt de kans groot dat er een zomerverblijfplaats (mogelijk een kraamkolonie) ontstaat. Er zijn in de directe omgeving voldoende panden die geschikt zijn als zomerverblijfplaats (zie aangetroffen natuurwaarden).

Compensatie voor het verlies van de tijdelijke verblijfplaats op Hoofdstraat no. 70 kan gebeuren door in het nieuw te bouwen pand geschikte omstandigheden te scheppen voor Gewone dwergvleermuizen. Hiervoor is een holle spouw met open stootvoegen voldoende. Dit is ook de situatie bij de bekende kolonieplaats op no. 76. Bij voorkeur wordt de zuidmuur van het nieuwe gebouw op deze wijze geschikt gemaakt. Deze muur grenst aan de oude eiken die voorkomen dat de muur overdag te heet wordt, terwijl de vliegroute dan aan de kolonie grenst.

Rekening houden met vleermuizen in de openbare ruimte

Het is van belang om de aanwezige vliegroutes, jachtgebieden en paarplaatsen in het centrum van Zuidwolde te behouden. Behoud van oude vitale bomen is daarvoor gewenst. Boomkronen en natuurlijke ondergroei leveren veel insecten op.

Er zal naar gestreefd moeten worden om vitale oude bomen op te nemen in het plan. Dit lijkt mogelijk op de geplande parkeerplaats.

De functie van de oude solitair op de hoek van de Klundertstraat kan overgenomen worden door versterking van de bosstrook langs de Klundertstraat aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw.

Daarvoor is het van belang dat de natuurlijke ondergroei bij de oude bomen zoveel mogelijk behouden blijft en dat de bomen niet onnodig in verharding komen te staan. Voor oude bomen die reeds in verharding staan, is te overwegen om plantsoen eromheen aan te leggen, zodat hun vitaliteit gewaarborgd is.

Activiteitenplan

Bovengenoemde aanbevelingen dienen in het op te stellen activiteitenplan opgenomen te worden als voorgenomen mitigatie en compensatie.

Ontheffingen

Voor het slopen van de tijdelijke verblijfplaats/paarplaats (Hoofdstraat 70) en voor het vellen van de oude Robinia achter het bankgebouw (hoofdstraat 72), is ontheffing nodig van artikel 10 (verstoren) en artikel 11 (vernietigen verblijfplaats) van de flora en faunawet voor de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

006 10/12/09 + in Decos

15 DEC. 2009

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van De Wolden
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

VRM 7646
Mampl tkn



Assen, 14 december 2009
Ons kenmerk 50/RO/2009016730
Behandeld door de heer W. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Advies over het voorontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 66 tot en met 74, Zuidwolde

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 66 tot en met 74, Zuidwolde.

Provinciaal belang

Op basis van de notitie "Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening" (vergadering provinciale staten 25 juni 2008, statenstuk 2008-331) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u ervan uitgaan dat gedeputeerde staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedeputeerde staten voornoemd,
namens deze,

1/0

M.-A.D. van Nieuwpoort,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

se/coll.

Afschrift aan de VROM-inspectie, Regio Noord, t.a.v. de heer L. van der Velde,
Postbus 30020, 9700 RM Groningen





VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Wolden
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde



VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord
Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon
Hans Nieken
T 050 - 599 26 86
F 050 - 599 26 99
vin-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

VERZONDEN - 7 DEC. 2009

Datum

Betreft Advies artikel 3.1.1 Bro: Voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 66
t/m 74, Zuidwolde (gemeente De Wolden)

Kenmerk
2009.0069040-HNI-N

Geacht college,

Op 23 oktober 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

Uit de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat direct naast het plangebied het bedrijf Middelveld is gevestigd. Er blijkt echter niet uit de toelichting om wat voor bedrijf het daarbij exact gaat. Op basis van diverse andere bronnen kom ik tot de conclusie dat het hier gaat om een agrarisch loon- en mechanisatiebedrijf in milieucategorie 3.

Conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zou een afstand van 50 meter tussen het bedrijf Middelveld en de nieuwe woonbebouwing passend zijn. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan wordt het echter mogelijk om woonbebouwing te realiseren tot op de grens van het perceel van het bedrijf Middelveld en zal de afstand tot de bebouwing op het perceel van het bedrijf Middelveld maximaal 20 meter bedragen.

De genoemde afstanden in de handreiking zijn slechts richtinggevend. U kunt als gemeente dan ook van deze afstanden afwijken, maar afwijkingen moeten duidelijk worden gemotiveerd.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt echter in het geheel niet ingegaan op de zonering rond het bedrijf Middelveld op grond van de handreiking, de daadwerkelijke afstand tot de nieuwe woonbebouwing en de motivatie om af te wijken van de handreiking. Ik verzoek u hier alsnog aandacht aan te besteden.

Kenmerk
2009.0069040-HNI-N

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord,

mr. ir. N.K. Tilstra



2 DEC 2009
vrom 7265
Munich

Reest & Wieden
waterschap

Gemeente De Wolden
t.a.v. mevrouw J. Nijzing
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

Meppel, 27 november 2009

verzonden op:

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

WS/WBA/CB/MMa/3463
fws

onderwerp: watertoets Voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74

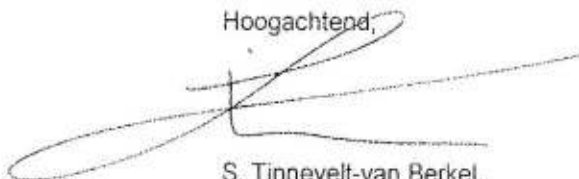
Geachte mevrouw Nijzing,

In uw bericht van 27 oktober 2009 heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het Voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74 te Zuidwolde, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor dit plan is de normale procedure volgens de Notitie Reest en Wieden Watertoets doorlopen. Het waterschap heeft in een watertoetsdocument de uitgangspunten op inrichtingsniveau verwoord. De uitgangspunten hebben betrekking op de thema's (grond)wateroverlast, riolering, waterkwaliteit en ecologie, watervoorziening en communicatie.

In de waterparagraaf is aangegeven dat met al onze uitgangspunten rekening wordt gehouden in de uitwerking van het plan. Het waterschap ontvangt graag aanvullende informatie over de wijze waarop rekening is gehouden met het thema (grond)wateroverlast uit ons watertoetsdocument. Het huidige voorontwerpbestemmingsplan biedt te weinig informatie over de uitwerking van dit thema. Op basis van dit plan kan het waterschap daarom nog geen officieel wateradvies afgeven.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Manenschijn, Beleidsmedewerker stedelijk waterbeheer en RO, telefoonnummer 0522-276819.

Hoogachtend,



S. Tinnevelt-van Berkel,
Afdelingshoofd Beleid kennis en advies

colb Zuidwold + in Decc

20 NOV 2009

VRom 6918
Mouyl

College van B & W van de
Gemeente De Wolden,
Postbus 20,
7920 AA ZUIDWOLDE.

Zuidwolde, 19-11-2009.

Geacht college,

Naar aanleiding van de gepresenteerde plannen op de infoavond omtrent de ontwikkeling van de Hoofdstraat ter plaatse van de panden nr. 66 t/m 74 hebben wij de volgende inspraakreactie.

Allereerst merken wij op dat wij er van uit gaan dat de formele gelegenheid om een zienswijze te geven op het (voor)ontwerpbestemmingsplan nog komt. Indien dit niet zo is dan vernemen wij dit graag per omgaande van u. De publicatie laat naar onze indruk op dit punt ruimte voor meerdere uitleg.

Inhoudelijk hebben wij de volgende opmerkingen:

- Wij denken dat uit het oogpunt van milieu, overlast en verkeersveiligheid een supermarkt beter op zijn plaats is aan de rand van het dorp.
- Naar onze indruk is de gedachte nieuwbouw te hoog en bovendien te dicht op de Hoofdstraat en de Wethouder Klunderstraat gesitueerd. Dit is niet in verhouding met de schaal van de bestaande dorpsbebouwing van Zuidwolde en niet te rijmen met de eisen en restricties die in dit opzicht ten aanzien van andere (beoogde) bouwprojecten in Zuidwolde worden gesteld door de gemeente.
- De doorgang van de Hoofdstraat naar de parkeerplaatsen zal, zo denken wij, een geliefde plaats worden voor (hang) jongeren.
- In onze ogen zal de bevoorrading van de winkels te veel verkeers- en geluidsoverlast op leveren, die zich niet verhoudt tot de aangrenzende woonomgeving.
- Om het zicht vanuit onze woning op de parkeerplaatsen te beperken zou een "bladhoudende" groenvoorziening een welkome oplossing zijn; wij geven u dit graag in overweging.
- De thans rustige Braamskamp zal ontzettend druk worden. Als de geplande ontwikkeling al doorgang zou moeten vinden, dan verdient het sterk de voorkeur om de in- en uitrit van de parkeerplaats vanaf de Wethouder Klunderstraat te maken. Met name dit aspect heeft voor ons als burens veel gewicht.

Wij geven u graag in overweging om met bovenstaande rekening te houden.

Hoogachtend,

Opmerkingen en/of suggesties ten aanzien van bovengenoemd project:

We zijn erg positief gestemd over het voorgestelde plan. Met name de maatvoering/verhouding van woon- winkelgelegenheid en groenvoorziening komt op ons over als speels en gevarieerd.

Toch hebben we een drietal suggesties:

I In het voorgestelde plan is de doorgang tussen het parkeerterrein en de Hoofdstraat open. Wij stellen voor om hier een afsluitbare, maar transparante passage van te maken. Dit om te voorkomen dat er op niet winkeltijden jongeren zich gaan ophouden in de passage.

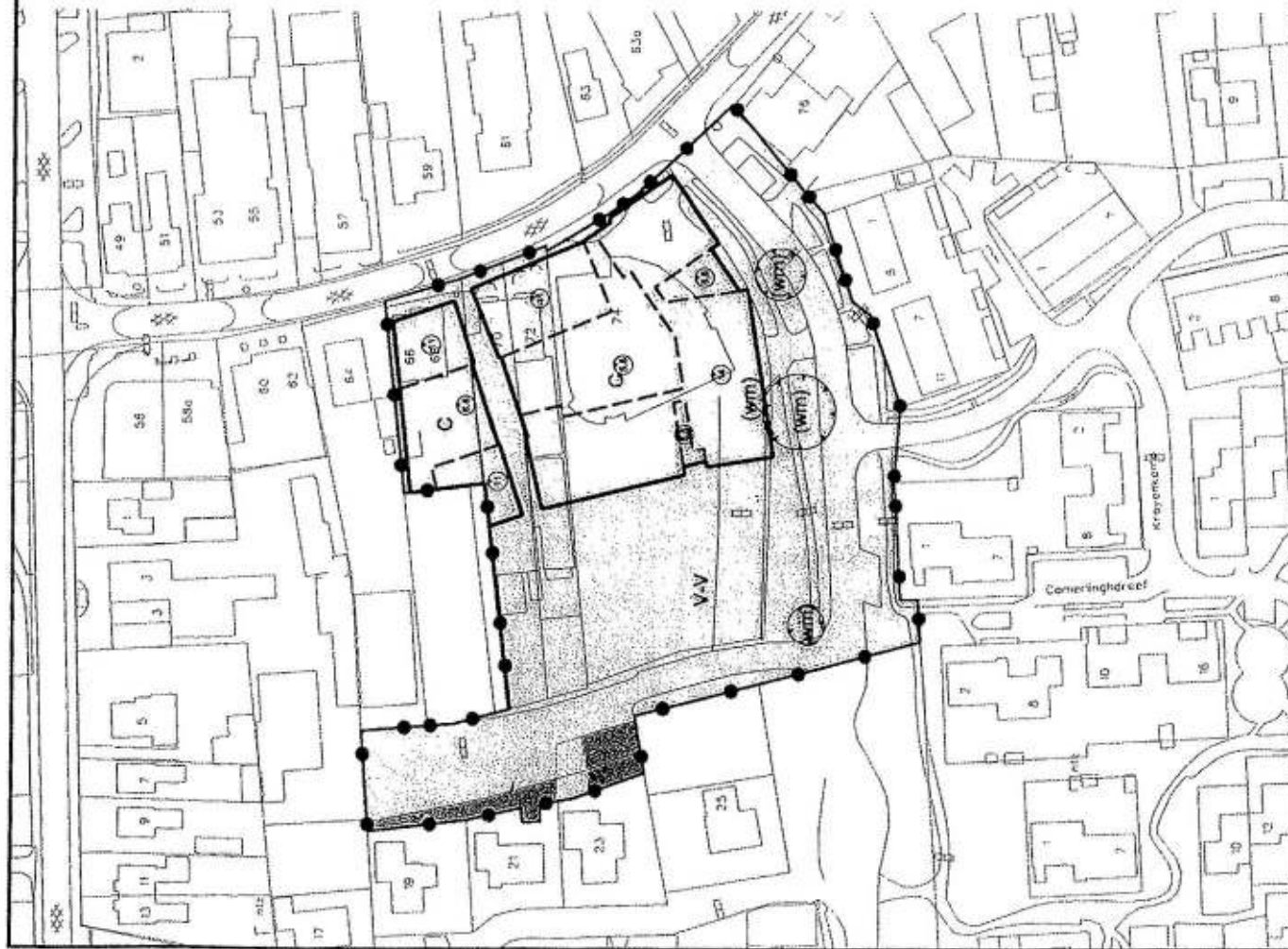
II In het voorgestelde plan en de toelichting hierop door medewerkers van de gemeente blijkt dat er onduidelijkheid is over de grootte of omvang van de groenstrook aan de achterzijde van de woningen aan de Braamskamp (nummers 19, 21 en 23). De kadastertekening en het bestemmingsplan van 1984 vermeldt een groenstrook van circa 5 meter breed. Deze is echter nooit gerealiseerd. In de huidige situatie grenst aan de genoemde percelen een bomenrij met een maximale breedte van 1,5 meter. Uit het voorontwerp bestemmingsplan maken wij op dat de intentie is om een leefgebied met een pleinachtige uitstraling te realiseren. Daarom stellen wij voor de destijds geplande groenstrook van circa 5 meter, alsnog aan te leggen (zie tekening 1). Dit heeft als voordeel dat er vanuit het winkelgebied zicht is op groen en niet op de achterzijde van woningen. Dit versterkt de intentie van een leefgebied met een pleinachtige uitstraling. Een tweede voordeel is dat de privacy van de bewoners van de Braamskamp wordt verhoogd. Deze groenstrook is bovendien aan te leggen binnen de gestelde uitgangspunten van het voorontwerp (bijvoorbeeld 91 parkeerplaatsen).

III In de afgelopen periode hebben wij meerdere malen contact gehad met de gemeente over de bereikbaarheid van onze garage en over onze wens om ons perceel uit te breiden aan de achterzijde (zie onze brieven 13-08-2007, 22-06-2009 en 17-07-2009) We zijn blij te constateren dat de bereikbaarheid van onze garage in het voorontwerp is opgenomen.

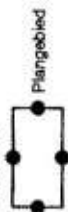
Om uitbreiding van ons perceel mogelijk te maken hebben we een alternatieve indeling van het terrein opgesteld (zie tekening 2). Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van het ontwerp, zoals 'draaicirkel vrachtwagen Middelveld' en 91 te realiseren parkeerplaatsen. De alternatieve indeling houdt in dat de parkeerplaatsen aan de zuidzijde 2,5 meter zuidwaarts opschuiven en vijf geplande parkeerplaatsen achter ons perceel zijn elders toegevoegd aan de geplande parkeerstroken (zie groen-gemarkeerd in tekening 2).

Met vriendelijke groet,

9 november 2009



Legenda



Plangebied

Bestemmingen



Centrum



Verkeers - Verbindingsgebied

Aanduidingen



waardevolle boom



bouwvlak

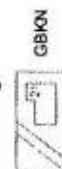


aanvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)

Verklaring



GBKO



groenstrook volgens kadastralekening, aangevuld met wens VegetatieLemstra Braamskamp 23

Gemeente DE WOLDEN

Bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolds



Verbeelding

datum: 25-09-2009
 schaal: 1 : 1000
 status: concept
 projectnr.: 277-30-60-00.00
 gezet: CVM
 NL.IMRO:1800:BP0000-0104



BugelHajema

BugelHajema Advies bv, Service voor Natuurlijke Ordening en Milieu en
 Postbus 274, 8400 AD Assen t 0592 316 205 e assen@bugelhajema.nl
 w www.bugelhajema.nl

parkeerplaatsen zuid
2.5 meter zuidwaarts
opgeschoven

Programma in plan	lm2 = gvo	Parkernorm	Parking
Supermarkt	1701 m2	8/100	85
Kasabank	275 m2	2/100	5,5
Commerciële ruimte	272 m2	2/100	5,5
Woningbouw	251 m2	2/100	5
Commerciële ruimte	687 m2	2/100	14
Appartementen	24 sc	1,5/1	36
Bewoning	237 m2		151
Totaal			
Parkeren			
Parkeren achter	32		
Parkeren terrein	91		
Parkeren hoofdstraat	2		
Totaal	145		

Centrumplan Zuidwoide

Ontwerper: 11-09-2008/25-09-2008/02-10-2009

Datum:

parkeerplaatsen zuid
2.5 meter zuidwaarts
opgeschoven

Programma in plan	1m2 = GVO	Parkernorm	Parking
Supermarkt	1751 m2	8/100	85
Kasabank	275 m2	2/100	5,5
Commerciële ruimte	272 m2	2/100	5,5
Woningbouw	251 m2	2/100	5
Commerciële ruimte	687 m2	2/100	14
Appartementen	24 sc	1,5/1	36
Bewoning	237 m2		151
Totaal			
Parkeren			
Parkeren achter	32		
Parkeren terrein	91		
Parkeren hoofdstraat	2		
Totaal	145		

Centrumplan Zuidwoide

Ontwerper: 11-09-2008/25-09-2008/02-10-2009

Datum:

parkeerplaatsen zuid
2.5 meter zuidwaarts
opgeschoven

Programma in plan	1m2 = GVO	Parkernorm	Parking
Supermarkt	1751 m2	8/100	85
Kasabank	275 m2	2/100	5,5
Commerciële ruimte	272 m2	2/100	5,5
Woningbouw	251 m2	2/100	5
Commerciële ruimte	687 m2	2/100	14
Appartementen	24 sc	1,5/1	36
Bewoning	237 m2		151
Totaal			
Parkeren			
Parkeren achter	32		
Parkeren terrein	91		
Parkeren hoofdstraat	2		
Totaal	145		

Centrumplan Zuidwoide

Ontwerper: 11-09-2008/25-09-2008/02-10-2009

Datum:

11-09-2008/25-09-2008/02-02-2009

21/10/09
out + in Decos



Urom 6321
Hun
Munich
Inspraak over het voorontwerp-
bestemmingsplan "Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde"

Postbus 20, 7920 AA Zuidwolde
Bezoekadres:
Raadhuisstraat 2, Zuidwolde
Tel. 140528 of (0528) 37 82 00
Fax (0528) 37 82 28
gemeente@dewolden.nl
www.dewolden.nl

Naam:

Adres:

Plaats:

Opmerkingen en/of suggesties ten aanzien van bovengenoemd project:

LANGS DEZE WEG ZIJN IK BEZWAAR AAN TEGEN DE
NIEUWBOUWPLANNOET HOOFDSTRAAT 66 T/M 74 TE ZUIDWOLDE.
MIJN BEZWAAR KOMT VOORUIT MET GEVOELEN DAT
ER BIJ REALISATIE VAN DIT PROJECT SPRAKE ZAL ZIJN
VAN TOEWIJZEND VERKEERSOVERSTROMINGEN DIE OOK
ZAL DE STRAAT KERKINGE ALS SNIJDRADE MEER GEÏSOLEERD
GAAN WORDEN. TEVENZ ZAL ER MEER DICHTELIJKESTOET
EN VERKEERSKAWAAL ONTSTAAN WAT MIJN WOONGEST
ERYSSTIC ZAL DOEN AFNEMEN. VAN ONGASTOORD IN MIJN
TUIN ZITTEN ZAL GEEN SPRAKE MEER ZIJN EN OOK MIJN
SERRE DIE IK 3 JAAR GELEDEN HEB LATEN AANSLUITEN
VERLIEST HIERDOOR ZIJN WAARDE. SNIJTEN EEN
ACHTERUITGANG "WOONGEST" ZAL EEN OOK VAN NEGATIEVE
Datum: 20-10-2009. INVLOED ZIJN OP DE WAARDE VAN MIJN HUIS

Handtekening: _____

Inspraak over het voorontwerp-
bestemmingsplan "Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde"

Naam:

Adres:

Plaats:

Postbus 20, 7920 AA Zuidwolde
Bezoekadres:
Raadhuisstraat 2, Zuidwolde
Tel. 140528 of (0528) 37 82 00
Fax (0528) 37 82 28
gemeente@dewolden.nl
www.dewolden.nl

Urom 6430

Mouwyl

Opmerkingen en/of suggesties ten aanzien van bovengenoemd project:

GAARNE INFORMATIE IN ZAKE HET VOORTBEITRAAN VAN
ONZE ACHTERFLUIT. WELKE OP DE NIEUW TE
REALISEREN PARKERPLAATS LIT KUNT

Datum: 09-11-2009

Handtekening:

SPOED, AANTEKENEN

gemeente Zuidwolde
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

DEC 2009
URM 7321

Bij antwoord vermelden:
CHL.9.08.18617

Behandeld door:
HvdZ
Telefoon:
e-mail:

Datum:
3 december 2009
Fax:

Betreft: zienswijze tegen voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde'

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend,

Clënten hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde' dat vanaf 23 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage ligt in uw gemeentehuis.

Namens cliënten teken ik hierbij een zienswijze in tegen voornoemd voorontwerpbestemmingsplan.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Uw college heeft op 27 oktober 2009 (verzonden op 29 oktober 2009) een brief naar cliënten gestuurd over onder meer de juridische positie/vooraankondiging van een last onder dwangsom inzake het gebruik van percelen voor onder meer opslagactiviteiten ten behoeve van het bedrijf van cliënten. Uw college heeft in dat kader gesteld dat deze activiteiten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Tevens heeft uw college gesteld dat het gebruik van de percelen niet past in de herontwikkeling van de percelen Hoofdstraat 66 tot en met 74. Zo zal een van de percelen nodig zijn voor parkeerplaatsen.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

Korsepeldreef 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

Fortis 24 31 33 359 (premie)
Fortis 24 31 60 496 (overig)

KvK 33110754

Bij brief van 12 november 2009 heb ik namens cliënten gereageerd op uw brief van 27 oktober 2009 en onder meer aangegeven dat cliënten reeds sedert decennia een grondverzetbedrijf hebben die gevestigd is aan de Hoofdstraat 64 en dat in alle redelijkheid van cliënten niet verwacht mag worden dat zij kunnen instemmen met het feitelijk onmogelijk maken van hun bedrijfsactiviteiten. Zo wordt het perceel dat door uw college bestemd is als parkeerterrein ten behoeve van de locatie Hoofdstraat 66 tot en met 74 van tijd tot tijd gebruikt door cliënten en wel geheel in lijn met afspraken met de gemeente die dateren vanaf de jaren '70. Een ander perceel dat door cliënten wordt gebruikt ten behoeve van hun bedrijfsactiviteiten, kadastraal bekend gemeente Zuidwolde, sectie I, nummers 1905 en 1906 grenst aan het plangebied en is eigendom van cliënten. Uw college heeft daar aangegeven dat op dit perceel de bestemming 'kantoordeeleinden' rust en dat derhalve het perceel niet mag worden gebruikt voor de opslag van vrachtwagens, containers en materieel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van cliënten.

Tevens heeft uw college in uw brief van 27 oktober 2009 medegedeeld dat er een onderzoek is ingesteld naar de milieuhygiënische situatie van het bedrijf van cliënten op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Op basis van dit onderzoek is het cliënten kennelijk alleen toegestaan om tussen 7.00 en 19.00 uur bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Op basis van uw brief van 27 oktober 2009 zijn cliënten tot het oordeel gekomen dat uw college het liefst wil dat cliënten hun bedrijfsactiviteiten staken en wel primair in het kader van de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied Hoofdstraat 66 t/m 74. Cliënten zijn van mening dat hiermee geen recht wordt gedaan aan het feit dat hun bedrijf al vanaf de jaren '70 in het centrum van Zuidwolde is gevestigd en dat met instemming van uw gemeente. Cliënten vrezen dat de druk op hen van de zijde van uw gemeente om hun bedrijfsactiviteiten te staken alleen maar zal toenemen naarmate de voorgestane ontwikkelingen in het betrokken plangebied nader worden geconcretiseerd. Cliënten zijn dan ook vanuit dat oogpunt tegen de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied als verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan en wensen dan ook dat de huidige planologische situatie wordt gehandhaafd.

Eén van cliënten heeft voorts nog een woonhuis op het perceel Hoofdstraat 64, waar hij permanent woont. Hij heeft grote moeite met het feit dat op het perceel Hoofdstraat 66 dat direct naast zijn perceel grenst een gebouw met een maximale bouwhoogte van 11 meter kan worden gebouwd. Cliënt is van mening dat deze bouwhoogte nadelige gevolgen kan hebben voor zijn privacy alsmede kans op verminderde licht- en zoninval op zijn perceel. Cliënt is van mening dat de bouwhoogte dient aan te sluiten op de bouwhoogte van zijn huis.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en het voorontwerpbestemmingsplan in te trekken/te herzien.

Hoogachtend,