

# Ruimtelijke onderbouwing

## Zuidwolde - Hoofdstraat 77

Behorende bij het besluit van  
burgemeester en wethouders van  
de gemeente De Wolden d.d.  
- 8 AUG 2013

Barend Huisman  
Casemanager Leefomgeving

Projectnummer : 139939  
Datum : 24-04-2013  
Status : Concept

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
ZUIDWOLDE - HOOFDSTRAAT 77**

**CODE 139939 / 24-04-2013**

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                           | <b><u>BLZ</u></b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                   | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                                      | 1                 |
| 1. 2. Locatie                                         | 1                 |
| 1. 3. Planologische regeling                          | 1                 |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                                | <b>3</b>          |
| 2. 1. Beleidsregel "Wonen boven centrumfuncties"      | 3                 |
| 2. 2. Welstandsnota                                   | 4                 |
| <b>3. PROJECTBESCHRIJVING</b>                         | <b>5</b>          |
| 3. 1. Huidige situatie                                | 5                 |
| 3. 2. Beschrijving initiatief                         | 5                 |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                           | <b>7</b>          |
| 4. 1. Bedrijven en milieuzonering                     | 7                 |
| 4. 2. Wegverkeerslawaaï                               | 7                 |
| 4. 3. Bodem                                           | 7                 |
| 4. 4. Water                                           | 8                 |
| 4. 5. Ecologie                                        | 8                 |
| 4. 6. Cultuurhistorie                                 | 9                 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit                                  | 9                 |
| 4. 8. Externe veiligheid                              | 10                |
| <b>5. UITVOERBAARHEID</b>                             | <b>11</b>         |
| 5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 11                |
| 5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid | 11                |
| <b>6. AFWEGING EN CONCLUSIES</b>                      | <b>12</b>         |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 77 te Zuidwolde staat een winkelpand. Nu is het pand voor het grootste gedeelte in gebruik voor de daar gevestigde winkel. Op de verdieping is één woning aanwezig. De wens is om op de verdieping van het pand nog twee woningen te realiseren. Het project past niet binnen de beheersverordening die recent voor het grootste gedeelte van Zuidwolde is vastgesteld. Recent is echter ook een nieuwe beleidsregel voor wonen boven centrumfuncties in werking getreden. Het initiatief past binnen deze beleidsregel. De gemeente heeft daarom aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de boogde herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (een omgevingsvergunning voor afwijking van de beheersverordening) verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning moet vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze notitie voorziet hierin.

### 1. 2. Locatie

Het perceel ligt in het centrum van Zuidwolde, op de hoek van de Hoofdstraat en de Schoolstraat. In figuur 1 is de globale ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1. De globale ligging van het projectgebied (bron: BingMaps)

### 1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in de beheersverordening *Zuidwolde* (vastgesteld 1 februari 2013). In principe zijn

in de beheersverordening de bestaande functies en bouwmogelijkheden vastgelegd. Voor het projectgebied gelden de volgende besluit(sub)vlakken:

- bouwvlak: het besluitsubvlak mag worden bebouwd;
- maximale goothoogte: 4 meter;
- bestaand: het bestaande gebruik is hiermee (in principe) vastgelegd;
- archeologie 2: bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 cm moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden;
- centrum: binnen dit besluitsubvlak zijn extra functies toegestaan. Dit zijn:
  - detailhandel;
  - dienstverlening;
  - horecabedrijven van categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2 van de beheersverordening;
  - kantoren;
  - per gebouw maximaal 1 woning.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwing. Aan de regels van de maximale goothoogte en archeologie kan worden voldaan. Het initiatief is echter strijdig met het besluitsubvlak 'centrum', omdat voor het pand in totaal 3 woningen (de al bestaande en de twee nieuwe) worden voorgesteld. Daardoor past het project niet binnen de regels van de beheersverordening.

## 2. BELEIDSKADER

Gezien de aard en omvang van dit project, zijn er vanuit Rijks- en provinciaal beleid geen uitgangspunten. Er wordt in dit hoofdstuk dan ook alleen in gegaan op het relevante gemeentelijk beleid.

### 2. 1. Beleidsregel "Wonen boven centrumfuncties"

De gemeente heeft op 8 januari 2013 de beleidsregel "Wonen boven centrumfuncties" vastgesteld. In deze paragraaf staan de vereisten uit deze beleidsregel en wordt toegelicht of het project hieraan voldoet.

De beleidsregel biedt, voor de centrumgebieden van De Wijk, Ruinen en Zuidwolde, boven centrumfuncties onder voorwaarden ruimte voor nieuwe woningen. In de beleidsregel zijn de volgende eisen opgenomen:

1. Tenminste 80% van het brutovloeroppervlak moet zich boven de winkel bevinden. Aan deze eis wordt voldaan. De beide woningen bevinden zich in zijn geheel boven de in het pand gevestigde winkels.
2. Het moet een zelfstandige woonruimte betreffen. Ook hieraan wordt voldaan. Er is sprake van twee zelfstandige woningen.
3. Parkeren moet op of nabij eigen terrein plaatsvinden. Op eigen terrein is gedeeltelijk ruimte voor parkeerplaatsen. Aan de oost- en zuidkant zijn in totaal 2 parkeerplaatsen gelegen. Langs de Schoolstraat en de Hoofdstraat respectievelijk liggen nog eens respectievelijk 6 en 2 parkeerplaatsen. Tot slot zijn recentelijk in de Schoolstraat op kosten van de initiatiefnemer nog eens 5 parkeerplaatsen aangelegd. De nieuwe woningen kunnen gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeermogelijkheid is.
4. De uit te voeren maatregelen mogen de mogelijkheden in de naastgelegen panden niet beperken. Met de verbouw van het pand worden nagenoeg alleen interne verbouwingen beoogd. Omliggende panden worden hierdoor niet beperkt.
5. De belangen van gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden mag niet worden geschaad. Het betreft alleen een interne verbouw, wat geen directe invloed heeft op de omgeving.
6. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woon-, werk- en leefklimaat. Het betreft alleen een interne verbouw, wat geen directe invloed heeft op de omgeving.
7. De toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad. In het Woonplan 2011-2015 wordt vooral ingezet op nieuwe woningbouw in de kernen, waaronder Zuidwolde. Hiervoor is voor de komende jaren een aantal woningen voorzien. De beoogde toevoeging van de twee nieuwe woningen past binnen het gemeentelijke Woonplan.
8. De woonruimte voldoet aan het geldende Bouwbesluit, de brandveiligheidsvoorschriften en overige wettelijke bepalingen. Voor de herontwikkeling wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Uitgangspunt is dat ontwikkeling voldoet aan alles wettelijke eisen.

## **2. 2. Welstandsnota**

De gemeenteraad heeft op 13 december 2012 de 'Welstandsnota 2013' vastgesteld. Door het in werking treden van de Welstandsnota 2013 is voor het verlenen van een omgevingsvergunning in grote gebieden geen advies meer nodig van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie (CRKC), voorheen de welstandscommissie. Het welstandstoezicht in de beschermde dorpsgezichten, landgoed Rheebruggen, het Reestdal en het dubbellint Ruinerwold blijft wel behouden. Het projectgebied ligt niet in één van deze gebieden. Een welstandstoetsing is dan ook niet aan de orde.

### 3. PROJECTBESCHRIJVING

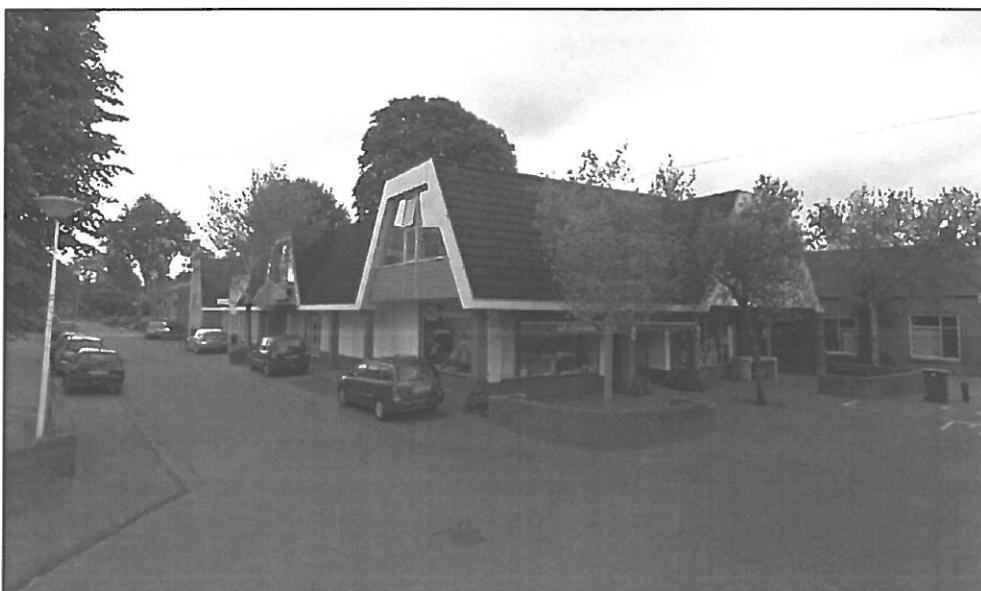
In dit hoofdstuk staat een korte beschrijving van het project. Dit geeft een beeld van de gewenste situatie, dat de basis is voor de te verlenen omgevingsvergunning.

#### 3. 1. Huidige situatie

Het pand ligt op de hoek van de Hoofdstraat en de Schoolstraat, in het centrum van Zuidwolde. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De gevels zijn gericht op zowel de Hoofdstraat als de Schoolstraat. Het betreft een vrij lang pand, met de lange zijde aan de Schoolstraat.

In de huidige situatie is op de begane grond van het pand een aantal winkels aanwezig, waaronder een cadeau- en woonwinkel, een makelaarskantoor, een boekhoudkantoor en een bewegings- en zonnestudio. Eén van de winkelruimtes staat momenteel leeg. Op de verdieping is al een woning aanwezig. Ook is een deel van de verdieping in gebruik bij de cadeau- en woonwinkel en een kapsalon. Een deel van de winkelruimte op de verdieping staat leeg. Het gedeelte van het pand waar de twee nieuwe woningen gerealiseerd worden, betreft de lege winkelruimte.

In figuur 2 is een foto van het huidige pand weergegeven.



Figuur 2. Foto huidige situatie (bron: Google Streetview)

#### 3. 2. Beschrijving initiatief

In het pand worden boven de bestaande winkels twee nieuwe woningen gerealiseerd. De al aanwezige woning blijft behouden. Ook de functies op de begane grond worden niet aangepast. De centrumfunctie blijft hier gehandhaafd. Wel wordt de winkelruimte op de begane grond gesplitst.



Voor de realisatie van de woningen wordt het pand vooral intern verbouwd. Zo wordt de bovenverdieping afgesloten van de winkels op de begane grond. De nieuwe woningen zijn, net als de al bestaande woning, aan de achterzijde van het pand bereikbaar.

De gevels van het bestaande pand blijven grotendeels intact. Wel worden enkele nieuwe raampartijen aangebracht. Dit in de vorm van een aantal dakramen en - aan de zijde van de Hoofdstraat - een dakkapel. Door de ingrepen verandert de huidige verschijningsvorm van het gebouw niet wezenlijk. De ruimtelijke impact van de ingreep is dus vrij klein en daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

In figuur 3 zijn de nieuwe gevelaanzichten weergegeven.



*Figuur 3. Gevelaanzichten toekomstige situatie vanaf de Hoofdstraat (boven) en de Schoolstraat (onder)*

#### *Parkeren en ontsluiten*

De nieuwe woningen zijn dus, net als de huidige woning, aan de achterzijde te bereiken. Dit is via de Schoolstraat. Zoals eerder aangegeven is op het eigen terrein en in de Schoolstraat voldoende ruimte aanwezig om te parkeren (zie paragraaf 2,1 onder punt 3).

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingsituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

### 4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

Het projectgebied ligt in een gemengd gebied. Naast het wonen komen diverse andere functies voor, waaronder diverse centrumfuncties. Aan de achterzijde van het pand overheerst de woonfunctie.

In dit geval is er sprake van een woonfunctie in een centrumgebied. In een bijlage van de VNG-brochure zijn de functies gecategoriseerd die in een gemengde omgeving nabij woningen toelaatbaar zijn. In de omgeving komen vooral categorie A functies voor. Deze functies kunnen aanpandig aan woningen gerealiseerd worden. Voor categorie B functies zijn bouwkundige maatregelen aan woningen noodzakelijk. Hiervan is in de omgeving geen sprake. De conclusie is dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De milieuzonering belemmert de ontwikkeling niet.

### 4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het gedeelte van de Hoofdstraat en de Schoolstraat waar het projectgebied aan ligt, is een 30 km/u-zone. De weg is ook als zodanig ingericht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet aan de orde. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

### 4. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Er worden geen nieuwe bodemingrepen voorgesteld. Het project behelst aanpassing van een bestaand bouwwerk. Er zijn geen milieubelastende functies uit het verleden bekend. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

#### **4. 4. Water**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke ordening geworden.

De ontwikkeling wordt voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden via de digitale watertoets (kenmerk ...). Het heeft niet of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Er is dan ook geen waterschapsbelang. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het project heeft een positief wateradvies.

#### **4. 5. Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

##### **4.5.1. Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

In de nabije omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De dichtstbijzijnde gebieden liggen op ongeveer 12 kilometer afstand. Rond Zuidwolde zijn enkele gebieden aangewezen als EHS-gebied. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot de omliggende natuurgebieden, is uitgesloten dat negatieve effecten optreden. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

##### **4.5.2. Soortenbescherming**

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor de uitvoering van dit project worden geen gebouwen gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. Dergelijke activiteiten hebben doorgaans invloed op het leefgebied van (beschermde) soorten. Voor de uitvoering van de bouwactiviteiten worden geen spouwmuren verwijderd, waarin mogelijk vleermuizen verblijven.

De ontwikkeling veroorzaakt daarom redelijkerwijs geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Nader onderzoek is niet nodig. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moeten eventueel aanwezige dieren in de gelegenheid worden gesteld te vluchten naar een andere leefomgeving.

#### **4. 6. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

##### **4.6.1. Cultuurhistorische waarden**

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Het pand is niet aangewezen als waardevol object. Ook zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het is daarom niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

##### **4.6.2. Archeologie**

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In de beheersverordening is aangegeven dat het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Voor de uitvoering van dit project zijn geen bodemingrepen aan de orde. Als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan is daarom geen risico op het aantreffen of verstoren van archeologische resten. Nader onderzoek is niet nodig.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Binnen het projectgebied worden twee nieuwe woningen voorgesteld. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtkwaliteit. Het aantal toe te voegen woningen blijft onder de grenzen van de regeling Niet in betekenden mate. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de risicokaart van de provincie Drenthe zijn in en in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project. Het projectgebied valt bovendien buiten het invloedgebied van een verderop liggend LPG-tankstation.

## 5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Eenieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. Wanneer dit naar aanleiding van eventueel ingediende zienswijzen nodig is, kan het nodig zijn het project aan te passen. Hierover wordt een afgewogen besluit genomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project kan hiermee aangetoond worden.

### 5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een project wordt in eerste instantie aangetoond door de financiële haalbaarheid van het project. Daarnaast heeft het te maken met de grondexploitatie.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen beschikbaar om het project te kunnen financieren.

Wettelijk is vastgelegd dat de gemeente bij bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor afwijking de door haar gemaakte kosten kan verhalen op een initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening. De grondexploitatieregeling bepaalt dat de gemeente via de vaststelling van een exploitatieplan de kosten kan verhalen. Dit is alleen mogelijk wanneer sprake is van bouwplannen zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De grondexploitatieregeling is echter niet van toepassing, omdat in het projectgebied sprake is van de verbouw van bestaande hoofdgebouwen, waarbij 2 woningen worden toegevoegd. De grondexploitatieregeling is bij verbouw pas van toepassing bij de realisatie van 10 woningen of meer.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten en planschade geregeld worden. Daarin is onder meer opgenomen dat de procedurekosten deels via leges worden verhaald op de aanvrager.

## 6. AFWEGING EN CONCLUSIES

### ***Aanleiding***

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de verbouw van het hoofdgebouw in afwijking van de beheersverordening *Zuidwolde*, mogelijk wordt gemaakt.

### ***Afweging***

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidsregel *Wonen boven centrumfuncties*. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie. De ontwikkeling is ruimtelijk inpasbaar op de locatie.

### ***Conclusie***

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

===

