

Bestemmingsplan

Meester Haddersstraat 4 te Wijster

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

De heer H. Koburg
RB 10.378
April 2018
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Planologisch kader	5
1.4	Doel	6
1.5	Verantwoording	6
1.6	Leeswijzer	6
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1	Het plangebied	7
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving	8
2.3	Het plangebied zelf	8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>10</i>
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i>	<i>13</i>
3.2.3	<i>Kernkwaliteitenanalyse</i>	<i>13</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Wijster</i>	<i>13</i>
3.3.2	<i>Woonplan 2017 - 2021</i>	<i>14</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	16
4.1	Archeologie	16
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>16</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>16</i>
4.2	Bodem	16
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>16</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>17</i>
4.3	Ecologie	18
4.3.1	<i>Natuurwaarden in het terrein</i>	<i>19</i>
4.4	Fysieke veiligheid	20
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>20</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>21</i>
4.4.3	<i>Conclusie</i>	<i>21</i>
4.5	Geluid	22
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>22</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>22</i>
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>23</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>23</i>
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	24
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>24</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>24</i>
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren	25
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>25</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.9	Watertoets	25

4.9.1	Aanleiding en doel	25
4.9.2	Doorwerking naar het plan	26
4.10	M.E.R.-beoordeling.....	26
4.10.1	Aanleiding en doel.....	26
4.10.2	Doorwerking naar het plan	26
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	30
7.1	Algemeen.....	30
7.2	Toelichting op de toelichting.....	30
7.3	Toelichting op de planregels.....	31

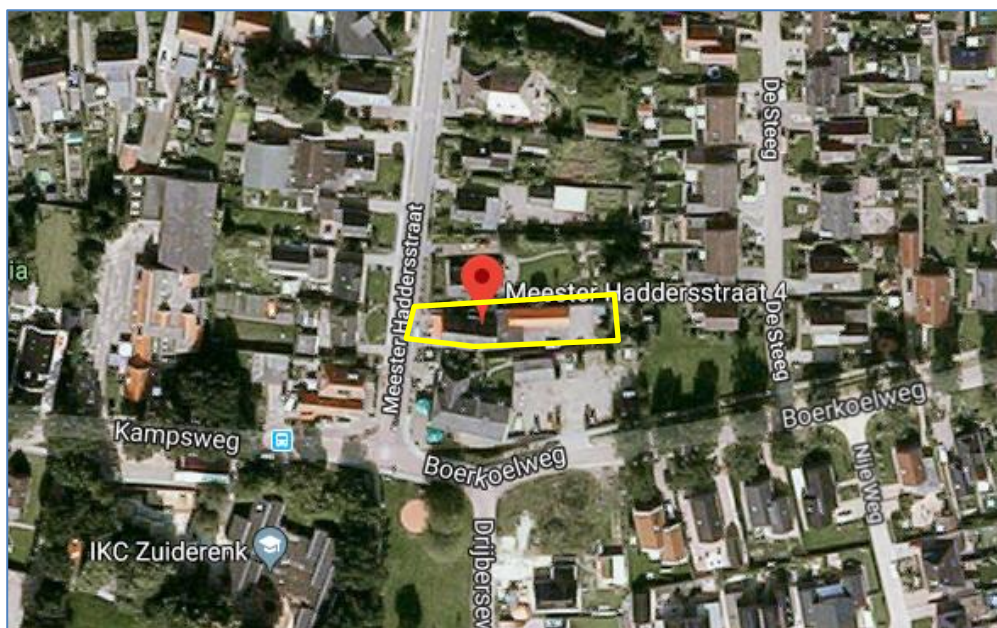
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval gaat het om een wijziging van de bestemming 'Horeca' naar een bestemming 'Wonen' overeenkomstig het feitelijke gebruik.

1.2 Aanleiding

Het perceel Meester Haddersstraat 4 te Wijster kent in het vigerende bestemmingsplan een horecabestemming. De horecabestemming in de vorm van een snackbar is sinds circa 2 jaar niet meer in bedrijf. Momenteel wordt de inpandige bedrijfswoning nog bewoond door de eigenaar (initiatiefnemer), tevens voormalig uitbater van de snackbar. Initiatiefnemers heeft de wens om het perceel met de daarop gelegen bebouwing, conform het beoogde feitelijke gebruik, een woonbestemming toe te kennen.



Figuur 1.1.: Een indicatieve weergave van het perceel Meester Haddersstraat 4 te Wijster



Figuur 1.2.: Vooraanzicht van het (horeca)pand op het perceel Meester Haddersstraat 4 te Wijster

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wijster', zoals deze is vastgesteld op 25 april 2013. Op het perceel rust een enkelbestemming 'Horeca'. Ook geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en een aanduiding 'bouwvlak'.



Figuur 1.3.: Een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied (zwarte kader).

Het wonen is binnen de bestemming slechts mogelijk ten dienste van het bedrijf. Het 'regulier' wonen zonder horeca gerelateerd gebruik is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Horeca'.

Het college van B&W is bevoegd om de huidige bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Hiervoor is de grondslag gelegen in artikel 8.6 van het vigerend bestemmingsplan 'Wijster'.

Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan genoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

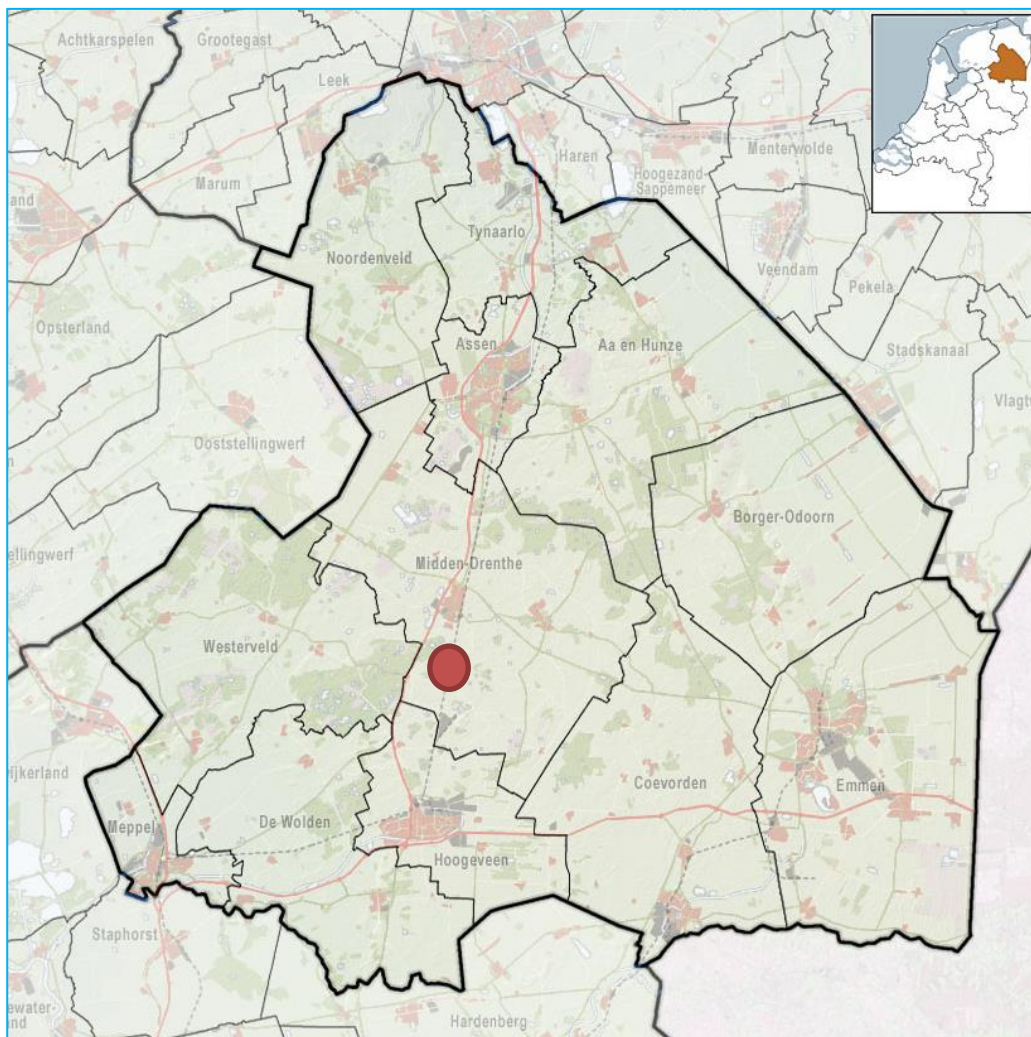
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel Meester Haddersstraat 4 bevindt zich in Wijster en is gelegen binnen de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van Wijster vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Wijster in één oogopslag.

Wijster

Wijster is een esdorp in de provincie Drenthe, behorend tot de gemeente Midden-Drenthe. Wijster werd in 1206 onder de naam Wisnare voor het eerst schriftelijk vermeld.

In Wijster was tot 1998 een Biologisch Station gevestigd, verbonden aan de Landbouwuniversiteit Wageningen waar vooral onderzoek werd gedaan aan paddenstoelen, loopkevers en vlinders. Het was het correspondentieadres van de Nederlandse Mycologische Vereniging.

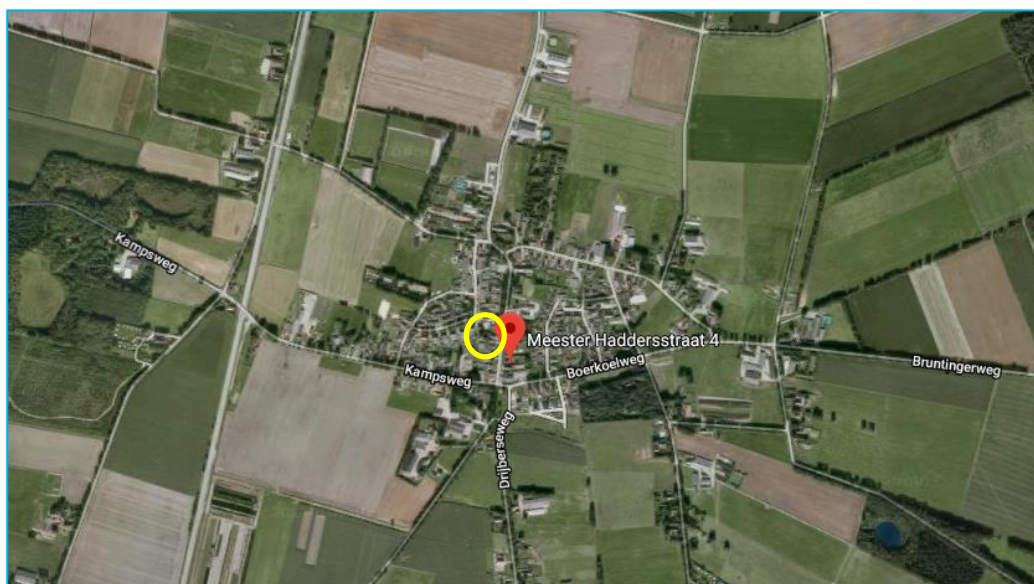
Geschiedenis

In 1901 werden door een veenarbeider uit Wijster bij het turfgraven de resten van 4 lichamen gevonden. Er zijn aanwijzingen dat het offers zijn geweest die na hun dood in zittende houding in een veenkuil zijn gezet.

In 1958 werden in Wijster opgravingen gedaan door het Biologisch-Archeologisch instituut, die uitwezen dat de plaats mogelijk al in 200 v.Chr. bewoond werd door ongeveer 150 mensen. In de Romeinse tijd groeide Wijster uit tot wellicht 15-20 boerderijen. In die tijd was Wijster een van de belangrijkste nederzettingen van Zuidwest-Drenthe. Direct ten westen van de oude nederzetting is in 1926 en 1931 een rijengrafveld opgegraven, waarin een graf is gevonden met rijke bijgaven uit circa 400 AD.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied aan de Meester Haddersstraat 4 is gelegen aan de zuidkant van het dorp Wijster. Hieronder een weergave van het plangebied (oranje cirkel) ten opzichte van het dorp (blauwe cirkel) vanuit de lucht.



Figuur 2.2: Het plangebied gelegen in de directe omgeving.

2.3 Het plangebied zelf

Het perceel Meester Haddersstraat 4 is kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie P en nummer 226. Het perceel heeft een kadastrale grootte van 835 m². Op het perceel bevindt zich de vrijstaand hoofdgebouw met daarin de voormalige snackbar en bovenwoning. Direct achter het hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken gelegen.

Onderstaand enkele foto's van het perceel en de genoemde gebouwen.



Figuur 2.3: Het plangebied



Figuur 2.4: Het hoofdgebouw gezien vanaf de Meester Haddersstraat



Figuur 2.5: Het plangebied met de bijbehorende bouwwerken (rode pijl) achter het hoofdgebouw (blauwe pijl), gezien vanaf Boerkoolweg.

3 **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 ***Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

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

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

Voor Wijster zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

De rijks verantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen.

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

3.1.2 ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand

stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied“.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In deze casus is geen sprake van het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad. In voorliggend plan is namelijk sprake van een herbestemming van een bedrijf (waarin ook wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

Derhalve kan een verdere motivatie aan de hand van de ladder achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

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

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;

- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

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

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen van gronden en herbestemmen van panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimte vragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand

bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een bestaand pand naar een reguliere woonbestemming. Er is dus sprake van inbreiding voor uitbreiding. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening is alleen van toepassing als er sprake is van een plan gelegen buiten bestaande stedelijk gebied. Dit plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied en daarmee is de verordening niet verder van toepassing en kan toetsing achterwege blijven.

3.2.3 Kernkwaliteitenanalyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied zijn van een dusdanig lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de uitvoering van het gewenste plan op de Meester Haddersstraat 4 te Wijster.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Wijster

Volgens artikel 8.6 onder a. van het vigerende bestemmingsplan 'Wijster' is het college van B&W bevoegd om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een bestemming Wonen, met dien verstande dat:
1. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciale volkshuisvestingsbeleid;
2. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven;
3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan, een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
5. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dienstwoningen;
6. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;

7. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van toepassing zullen zijn.

Het plan van de initiatiefnemer voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hierna zal kort worden ingegaan op de genoemde 7 criteria.

1. De wijziging past binnen de kaders van de gemeentelijke Woonvisie 2012-2020. Aangezien er sprake is van een herbestemming in bestaand stedelijk gebied is er geen provinciale beperking vanuit volkshuisvestingsbeleid gezien;
2. Er zijn geen agrarische bedrijven gelegen in de nabijheid die gehinderd zouden kunnen worden door deze vorm van herbestemming;
3. Er is een watertoets uitgevoerd op basis waarvan is gebleken dat er geen sprake is van enig waterschapsbelang;
4. Er is sprake van 30 km/uur gebied zodat er geen sprake is van een wettelijke geluidszone, daarnaast is de woonfunctie niet nieuw maar als reeds bestaand aan te merken zodat vanuit het aspect geluid er geen belemmering is (zie ook het onderdeel geluid in hoofdstuk 4);
5. Er was reeds sprake van de aanwezigheid van 1 bedrijfswoning en na deze wijziging is dat één reguliere woning er is daardoor geen sprake van een toename van het aantal woningen;
6. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren;
7. In dit wijzigingsplan zijn de oorspronkelijke regels van artikel 12 van het geldende bestemmingsplan overgenomen en verwerkt tot eigen regels (in dit geval in dit wijzigingsplan onder artikel 3).

Er wordt voldaan aan de genoemde criteria en daarmee is medewerking aan het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid als passend en wenselijk te beschouwen.

3.3.2

Woonplan 2017 - 2021

In het Woonplan 2017-2021 is vastgelegd welke standpunt de gemeenteraad inneemt ten aanzien van het toekomstige woonbeleid. Dit rapport voorziet in een visie die op hoofdlijnen een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Wijster hoort toe aan het kerncluster Beilen

Kerncluster Beilen

Het kerncluster Beilen bestaat uit de kernen Beilen, Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier en Drijber. De verwachting is dat het grootste deel van de gemeentelijke huishoudensgroei van de komende jaren zal neerslaan in dit kerncluster, vooral in de kern Beilen.

De verwachte huishoudensprognose is weergegeven in onderstaande tabel. Voor het gehele kerncluster gaat het om 385 woningen in de periode tot 2025.

	2015	2020	2025	2015-2025
Beilen	4.685	4.885	5.030	+345
Overige kernen	1.870	1.895	1.910	+40
Kerncluster Beilen	6.555	6.780	6.940	+385

In de kernen Wijster en Hijken hebben de afgelopen periode succesvolle projecten voor starters plaatsgevonden.

In de kernen van het kerncluster Beilen neemt het aantal huishoudens de komende periode nog toe. In de periode tot 2025 gaat het om een toename van circa 40 huishoudens voor het totale kerncluster. De nu bekende plancapaciteit in de dorpen ligt hoger: circa 65 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Hijken	Uitbreidingslocatie Zwartingerkamp	6
Oranje	Uitbreidingslocatie	8
Hooghalen	Uitbreidingslocatie Brootacker II	28
Wijster	Uitbreidingslocatie Nije Weg	4
	Locatie Boerkoelweg	5
	Losse bouwkavels in het dorp	6
Drijber	Uitbreidingslocatie Nijenkamp	8
Totaal		65

Dit betekent dat er in de periode tot 2025 ruim voldoende ontwikkelingslocaties in de dorpen binnen het kerncluster Beilen aanwezig zijn. Mochten zich in de komende periode nieuwe, waardevolle initiatieven voordoen die draagvlak hebben in een dorp en passen bij de woningbehoefte, dan moet overwogen worden om de realisatie van woningen op (enkele van) bovenstaande locaties te faseren in de tijd of eventueel (gedeeltelijk) te schrappen. Op die manier kan er flexibel worden ingespeeld op veranderingen en ruimte gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven.

Voor voorliggend wijzigingsplan geldt dat er feitelijk gezien geen nieuwe woning en daarmee een nieuw bouwrecht/woonrecht wordt toegevoegd, immers het geldende bestemmingsplan laat reeds een bedrijfswoning toe. Het verzoek is in overeenstemming met het woonbeleid, er is geen sprake van een nieuwe toevoeging.

4 Hoofdstuk 4 omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

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

4.1.2 Doorwerking naar het plan

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming, te weten: 'Waarde – Archeologie 1'. Bij een dergelijke dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 70 m² én dieper dan 30 centimeter.

In voorliggende casus is sprake van een herbestemming van een bestaand pand. Er wordt in dit plan niet bijgebouwd en er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in de bodem. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

Het wijzigingsplan voorziet in het overnemen van deze dubbelbestemming.

4.2 Bodem

4.2.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk.

Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

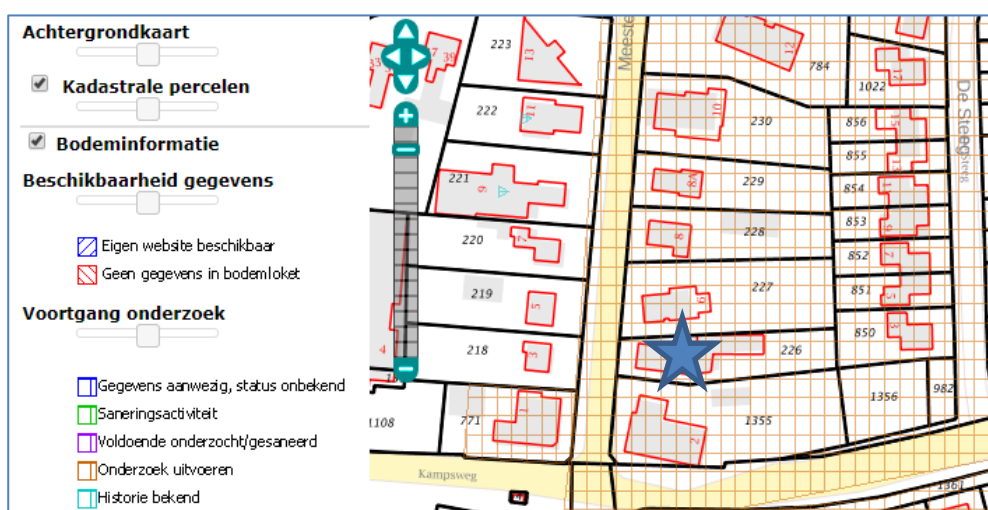
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.2.2

Doorwerking naar het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het bodemloket met het plangebied als blauwe ster laat geen recente bodeminformatie zien.



Volgens het bodemloket is het betreffende perceel overigens gekenmerkt als 'saneringsactiviteit'.

Aangezien er sprake is van een bestaande (woon)situatie is een verkennend bodemonderzoek echter niet nodig. Er wordt namelijk al jaren gewoond in het huidige pand. Uitbreiding met bebouwde oppervlakte of andere ruimtelijke (bodem)ingrepen in of op het plangebied vinden niet plaats. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;

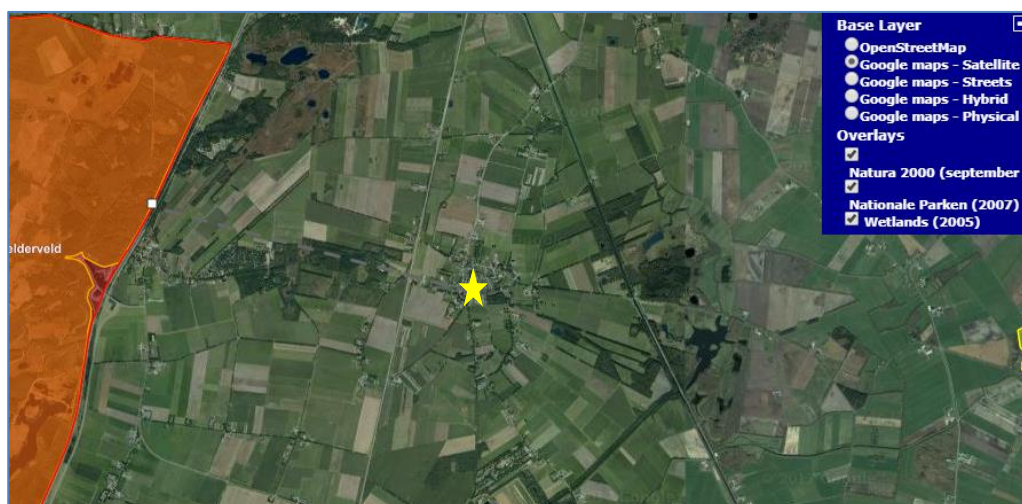
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.1

Natuurwaarden in het terrein

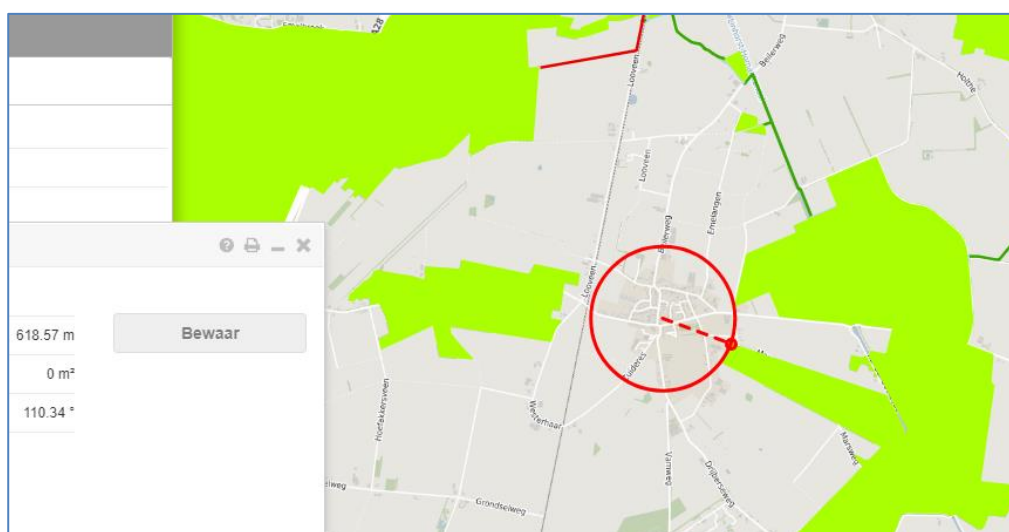
Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevinden zich geen natuurgebieden (zoals Natura-2000, Nationale park en Wetlands). Dwingerderveld bevindt zich op ruim 3,4 kilometer in westelijke richting van het plangebied.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de kaartenmachine www.synbios.nl/alterra

In figuur 4.2 bevinden zich nabij het plangebied onderdelen van het NNN-natuurgebieden. In (zuid)westelijke richting bevindt zich een NNN-natuurgebied op circa 615 meter. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van GeoPortaal Drenthe waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden op circa 615 meter in (zuid)oostelijke richting is gelegen ten opzichte van het plangebied (midden van rode cirkel).

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden bij dit plan geen bomen gekapt, sloten gedempt en/of gebouwen gesloopt. Ook is het bestaande terrein grotendeels verhard. Vanwege deze redenen en omdat dit plan slechts een juridisch-planologisch herbestemming van een bestaand pand betreft zijn er geen nadelige ecologische effecten te verwachten. Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.4 Fysieke veiligheid

4.4.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

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

Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Figuur 4.3: Uitsnede van www.risicokaart.nl ter hoogte van het plangebied

4.4.2.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.2.2 Buisleidingen

Op een afstand van circa 1,2 kilometer ten (zuid)oostelijke richting van het plangebied bevinden zich buisleidingen. Gelet op de afstand zijn deze leidingen niet van invloed op het plangebied.

4.4.2.3 Hoogspanningsleidingen en Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten en een route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Ter plaatse is sprake van een weg waarover 30 km/uur mag worden gereden. Een dergelijke weg heeft vanuit de Wet geluidshinder gezien geen geluidszone, zodat er geen formele basis is voor het moeten uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Verder is het zo dat er ook slechts sprake is van een juridisch-planologische herbestemming van een bestaande (bedrijfs)woning, waarin al gewoond wordt. Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï is om de twee genoemde redenen niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijnstof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

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

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

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

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

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

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

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

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Ten zuiden van het plangebied ligt het Café-bar "De zwarte van Loon" met een enkelbestemming 'Horeca'. Verder betreft het een overwegend rustige woonwijk met woonbestemmingen rondom het plangebied. Zie figuur 1.3.

4.7.2.1 Vanuit de woning naar de omgeving

Voor een woning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze is niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

4.7.2.2 Vanuit de omgeving naar de woning

Ten opzichte van de woning in het plangebied zijn in de directe omgeving woonbestemmingen aanwezig als ook één horecabestemming aanwezig. Een café en bar kenmerken zich met een milieucategorie 1. Hierbij is de grootste normafstand 10 meter voor het aspect geluid.

De afstand tussen beide bouwwerken is kleiner dan 10 meter, waardoor het aspect milieuhinder belemmering kan vormen voor de herbestemming naar wonen. Echter in dit geval is reeds sprake van de mogelijkheid om ter plaatse reeds te wonen en zodoende is reeds sprake van een bestaande afstand tussen twee milieugevoelige functies.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

4.8.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in de gemeente Midden-Drenthe minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

4.9.1 Aanleiding en doel

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd.

Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er in principe geen waterschapsbelang.

4.10 M.E.R.-beoordeling

4.10.1 Aanleiding en doel

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

4.10.2 Doorwerking naar het plan

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

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is sprake van een herbestemmingsproject waarbij niet wordt voorzien in nieuwbouw, maar er sprake is van herbestemming binnen de bestaande schil van de gebouwen.
Bodem	Er is sprake van een herbestemmingsproject, waarbij reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten (bedrijfswoning) die straks dienst gaan doen als gewone woning. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden.
Geluid	Het herbestemmingsproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving. Ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder in relatie tot de woning.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het onderdeel water is het zo dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlakte, er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en het waterschap kan instemmen met het plan.

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

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Vooroverleg met andere overheden is niet nodig aangezien er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en er daarmee geen belangen in het geding zijn van overlegpartners.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan Meester Haddersstraat 4 heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning mag worden gebouwd.

Artikel 4 : Waarde - Archeologie 1

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkenkend) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 7 : Overige regels

Hierin krijgen regelingen die betrekking hebben op de afstemming op andere regelgeving een plaats.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsregels

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

Artikel 9 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Meester Haddersstraat 4 te Wijster
IMRO : NL.IMRO.1731.MrHaddersstraat4WY-WVS1
Projectnummer : RB 10.378
Versie 00 : 01
Datum : April 2018

Opdrachtgever

De heer H. Koburg

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl