

**Bestemmingsplan Weyerdstraat 7 in
Beilen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Weyerdstraat 7 in Beilen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

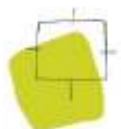
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

27 januari 2011

Projectnummer 153.96.50.00.00



Ideeen voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
4	Toetsing milieukundige aspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Milieuzonering	17
4.3	Wet geluidhinder	18
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.5.1	Inrichtingen	21
4.5.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	22
4.5.3	Buisleidingen	23
4.6	Water	24
5	Juridische vormgeving	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestemming	25
5.3	Opbouw regels en verbeelding	26
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	26
6	Economische uitvoerbaarheid	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1	Inspraak	29
7.2	Overleg	29
7.3	Terinzagelegging	30

Bijlagen

Inleiding



Voor het perceel aan de Weyerdstraat 7 in Beilen, gemeente Midden-Drenthe, bestaat het voornemen om het bestaande kantoorgebouw te verbouwen tot een kantoor met drie appartementen.

AANLEIDING

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen plangebied) zijn aangegeven op de overzichtskaart voor in dit plan. De oppervlakte van het plangebied is circa 650 m².

LIGGING

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan Partiële herziening Beilen-Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beilen op 31-8-1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe op 28-11-1995). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Kantoren K2. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, want dit laat geen appartementen toe. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 3 omvat een korte beschrijving van het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de milieukundige aspecten. De onderwerpen die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn milieuzonering, Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan behandeld. In de laatste twee hoofdstukken komen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Beilen en is gelegen aan de Weyerdstraat 7. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Weyerdstraat. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een parkeerplaats. De toegangsweg tot deze parkeerplaats loopt aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een perceel waarop een tandartspraktijk is gevestigd.

LIGGING

Als het plangebied in ruimer verband wordt bekeken, blijkt dat ten zuidwesten van het plangebied een woonwijk met veel groen ligt. Ten zuidoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein De Zuidmaten. Ten noordoosten van het plangebied ligt een groter groengebied, bestaande uit een klein bos en een waterplas. Ten westen van het plangebied ligt het centrum van Beilen. Ongeveer 200 m ten oosten van het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Zwolle. De navolgende luchtfoto geeft een indruk van het plangebied en de omgeving.



Figuur 1. De ligging van het plangebied in ruimer verband

In de huidige situatie is in het plangebied een kantoorgebouw gesitueerd. Binnen dit gebouw bevinden zich vijf ruimtes die alle vijf worden gebruikt als kantoor. Het kantoorgebouw kan worden verdeeld in drie gedeelten. Het eerste deel is het gebouw dat direct aan de Weyerdstraat ligt, dit gebouw wordt door middel van een tussenstuk (het tweede deel) verbonden met het gebouw dat achteraan op het perceel staat (het derde deel).

BEBOUWING

Het gedeelte van het kantoorgebouw dat is gelegen aan de Weyerdstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Aan de achterzijde van het plangebied is eveneens een gebouw gelegen dat bestaat uit twee bouwlagen. Dit gebouw heeft echter een plat dak en is verdiept, onder het maaiveld, gebouwd. Door het ontbreken van een kap en de verdiepte ligging is de hoogte van dit gebouw lager dan de hoogte van het voorste gebouw.

Beide gebouwen worden met elkaar verbonden door middel van een tussenstuk dat bestaat uit een bouwlaag met een plat dak. De hoogte van dit gebouw is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het voorste gebouw. Op het punt waar het middelste gebouw aansluit bij het achterste gebouw is nog een torenvormige constructie met kap aangebracht.

2.2

Toekomstige situatie

BEBOUWING

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het verbouwen van het kantoorgebouw tot een kantoorgebouw met drie appartementen. Drie van de vijf ruimten die in de huidige situatie in gebruik zijn als kantoor worden hiervoor omgevormd tot appartementen, de overige twee ruimtes blijven in gebruik als kantoor.

In het gedeelte van het gebouw dat aan de Weyerdstraat ligt, komt op de eerste verdieping een appartement. De entree van dit appartement bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw (aan de Weyerdstraat). Deze entree is tevens een entree van het kantoorgebouw. De overige twee appartementen komen in het gebouw dat aan de achterzijde van het plangebied is gelegen. In dit gebouw komt zowel in het souterrain als op de verdieping hierboven een appartement. De entree van deze beide appartementen bevindt zich in de rechterzijgevel van het achterste gebouw. Zowel de entree aan de voorzijde als de entree in de rechterzijgevel bestaan ook al in de bestaande situatie.

Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken zal, er een inpandige verbouwing plaatsvinden. De veranderingen aan de buitenzijde van het complex bestaan uit het plaatsen van vier nieuwe ramen in de eerste bouwlaag. Deze ramen worden in de rechterzijgevel van het voorste en het middelste gebouw geplaatst.

Daarnaast vindt er een aantal wijzigingen plaats in de inrichting van het terrein aan de voor- en achterzijde van het gebouw (zie hiervoor figuur 2). Aan de voorzijde van het gebouw worden vier parkeerplaatsen voor het kantoor aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Weyerdstraat. Op het terrein aan de achterzijde van het gebouw worden vijf parkeerplaatsen voor de appartementen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via een ontsluiting aan de zuidoostzijde van het plangebied.



Figuur 2. De terreininrichting in de nieuwe situatie

Beleid 3

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld.

3.1

Provinciaal beleid

De provincie Drenthe werkt aan de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie is het strategisch 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. Hiernaast verwoordt de visie de keuzes en ambitie van de provincie Drenthe. De Omgevingsvisie heeft op dit moment nog een conceptstatus. De Provinciale Staten van de provincie Drenthe moeten de Omgevingsvisie uiteindelijk vaststellen. De planning is dat de definitieve vaststelling plaatsvindt in de vergadering van de Provinciale Staten van 2 juni 2010.

CONCEPT ONTWERPOMGE-
VINGSVISIE

De definitieve Omgevingsvisie vormt een integratie van vier wettelijke voorgeschreven provinciale planvormen; de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, het provinciaal milieuplan onder de Wet milieubeheer, het provinciaal Verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer en het regionaal waterplan op grond van waterwetgeving.

Uit het concept van de Omgevingsvisie blijkt dat de provincie Drenthe ontwikkelingen wil stimuleren en wel op een dergelijke manier dat het een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van de milieu- en leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, streeft de provincie Drenthe naar het bundelen van wonen en werken. De provincie Drenthe laat verdichting voor uitbreiding gaan.

Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwd gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

Het voornemen past hiermee binnen het beleid van de provincie Drenthe.

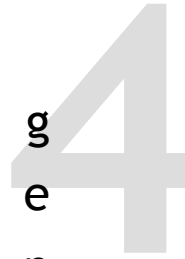
CONCLUSIE

3.2

Gemeentelijk beleid

WOONPLAN	De gemeente Midden-Drenthe heeft haar visie met betrekking tot het wonen neergelegd in het Woonplan 2005+, Meer keuze in het wonen. Dit woonplan beslaat de periode 2005-2014. In dit woonplan is aangegeven dat de gemeente Midden-Drenthe gaat voor het geven van meer keuzemogelijkheden aan mensen, zodat ze kunnen wonen waar ze zelf willen. Hierbij is in het woonplan tevens aangegeven dat het voorzien in de woonbehoefte van de gemeente onder andere vraagt om meer variatie in woonvormen en woontypen.
VISIEDOCUMENT WONEN	Daarnaast heeft de gemeenteraad op 28 januari 2010 het visiedocument 'Wonen gemeente Midden-Drenthe' d.d. 14 januari 2010 vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zal de visie uitwerken in een nieuw Woonplan voor de periode 2010 tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het visiedocument geeft een aantal prioriteiten aan, zoals voldoende gevarieerd woningaanbod, voldoende woningen in alle prijsklassen en voldoende starterswoningen (koop en huur).
CONCLUSIE	Het voornemen is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten uit het Woonplan 2005+ en het visiedocument Wonen en past hiermee dus binnen het beleid van de gemeente Midden-Drenthe.

Toetsing milieukundige aspecten



4.1

Algemeen

Vanwege de beperkte ruimtelijke ingreep kan een aantal onderzoeken achterwege blijven. Onderzoek op het gebied van bodem, ecologie en archeologie zijn, gezien het feit dat in hoofdzaak een inpassende verbouwing plaatsvindt, niet aan de orde. De onderwerpen die wel van belang zijn, namelijk milieuzonering, Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water, worden in het navolgende behandeld.

4.2

Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Nabij het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven.

Ten zuiden van het plangebied ligt een makelaarskantoor. Een dergelijk bedrijf valt in de publicatie van de VNG onder de categorie 'overige zakelijke dienstverlening'. De minimale richtafstand tot woningen bedraagt voor een dergelijk bedrijf 10 m. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 5 m. Het plangebied ligt dus binnen de richtafstand. De richtafstand van 10 m wordt gehanteerd voor het onderdeel geluid. Gezien het feit dat het hier om een locatie in het centrum van een stedelijk gebied gaat, waar altijd sprake is van enige geluidsoverlast, leidt dit niet tot problemen.

Ten noorden van het plangebied ligt een tandartspraktijk. Een dergelijke praktijk wordt in de VNG-publicatie niet specifiek benoemd. In de publicatie is echter wel de categorie 'artsenpraktijken' opgenomen. Een tandartspraktijk

kan onder deze categorie worden geplaatst. Ook hierbij is de minimale richtafstand tot woningen 10 m. De afstand van de praktijk tot de woning bedraagt circa 5 m. Het plangebied ligt dus binnen de richtafstand. Ook bij de tandartspraktijk geldt de richtafstand voor het onderdeel geluid. Hiervoor geldt tevens dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt, waar altijd enige geluidsoverlast is, en dat de eventuele overlast van de tandartspraktijk niet tot extra problemen leidt.

Ten westen van het plangebied ligt een notariskantoor. Dit kantoor ligt op ongeveer 40 m van het plangebied. Een notariskantoor valt onder de categorie 'overige zakelijke dienstverlening' en hiervoor is de minimale richtafstand dus ook 10 m. Het plangebied ligt dus buiten deze richtafstand.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt op circa 30 m afstand een kapsalon. De VNG geeft voor een kapsalon een minimale richtafstand van 10 m. Het plangebied ligt dus buiten deze richtafstand.

Ten slotte ligt ten zuiden van het plangebied op circa 40 m afstand nog een praktijk voor oefentherapie. Een dergelijke praktijk wordt door de VNG niet genoemd, maar kan worden geschaard onder de categorie 'persoonlijke dienstverlening'. Hiervoor geldt een minimale richtafstand van 10 m. Het plangebied ligt hier buiten.

Daarnaast is van belang dat in de huidige situatie in het plangebied een kantoor is gesitueerd. Dit kantoor valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op basis van dit besluit gelden voor het kantoor geluidsvoorschriften voor in- en aanpandige objecten. Een eventuele toekomstige gebruiker van het kantoorpand dient deze voorschriften ook in acht te nemen.

Wat betreft de milieuzonering is de conclusie dat het plangebied binnen de richtafstand voor het onderdeel geluid valt van het makelaarskantoor en de tandartspraktijk. Gezien het feit dat het hier om een stedelijke locatie in een gebied met een menging van functies gaat, waar altijd sprake is van enige geluidsoverlast, zal de eventuele overlast van deze beide inrichtingen niet zodanig zijn dat dit tot problemen leidt.

Op grond van de hiervoor staande overwegingen wordt het plan op het punt van de milieuzonering aanvaardbaar geacht.

4.3

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van drie appartementen. Deze appartementen worden gebruikt als woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidgevoelig object. In deze paragraaf wordt daarom getoetst of de appartementen voldoen

aan de eisen van de Wet geluidhinder. De onderdelen die in deze paragraaf aan de orde komen, zijn wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

De gemeente Midden-Drenthe heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling op 28 januari 2010 een notitie opgesteld aangaande spoorweg- en industrielawaai. De tekst die in dit bestemmingsplan voor deze beide onderdelen is opgenomen, is overgenomen uit de door gemeente Midden-Drenthe opgestelde notitie.

Wegverkeerslawaa i

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied ligt in een gebied waar een regime van 30 km/uur geldt. Er is voor het onderhavige plan ten aanzien van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op het pand wel berekend. Hieruit blijkt dat geen akoestische voorzieningen noodzakelijk zijn. Het wegverkeerslawaa i vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorweglawaa i

Het betreffende perceel ligt binnen de geluidzone van de spoorweg Groningen-Zwolle. Hierdoor is het noodzakelijk na te gaan wat de geluidbelasting op de gevel van het gebouw is.

Deze geluidbelasting is berekend in een akoestisch onderzoek door de gemeente Midden-Drenthe. De uitgangspunten bij de berekeningen zijn:

- het akoestisch spoorboekje ASWIN2009 voor de fysieke spoorgegevens;
- de verkeersintensiteiten op het traject voor het referentiejaar 2007;
- aangezien de toekomstprognose van ProRail voor het traject nog niet voorhanden is, is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van de intensiteit door + 1,5 dB bij de resultaten op te tellen;
- de kadastrale kaart en een inventarisatie van objecten in het plangebied;
- het bouwplan voor de Weyerdstraat 7.

De geluidbelasting op de begane grond en de verdieping van de noordoostgevel blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op basis van Standaard Rekenmethode II.

Er is geen verzoek hogere waarde nodig.

Industrielawaai

Het betreffende perceel ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein De Zuidmaten. Het terrein is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder bij Koninklijk Besluit van 5 september 1988 vanwege de aanwezigheid van een zogenaamde grote lawaaimaker (IVB-2.4). In dit geval is dat FrieslandCampina Beilen, beter bekend als DOMO Beilen. In 1997 is een saneringsprogramma vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14 oktober 1997, nummer 6.13/9710485. De saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd. De zone is echter nog ongewijzigd van kracht. Op basis van de zone zou dan ook kunnen worden verwacht dat de geluidbelasting op onderhavig bouwplan hoger is dan 50 dB(A). Vanwege de saneringsmaatregelen valt het betreffende perceel buiten de toekomstige 50 dB(A)-contour.

Op basis van de indicatieve berekening met het huidige zonebeheersmodel is de geluidbelasting op het bouwplan aan de Weyerdstraat 50 dB(A) of lager.

Er is geen verzoek hogere waarde nodig.

Conclusie

Op basis van de gegevens uit deze paragraaf is de conclusie dat het wegverkeers-, spoorweg- en Industrielawaai geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4

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).

NSL/NIBM

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Alleen als er ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeersstoeiname van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden.

BESTEMMINGSPLAN

In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een functieverandering waarbij de verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft. Het plan kan daarom geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.5

Externe veiligheid

4.5.1

Inrichtingen

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

De risicokaart Drenthe is geraadpleegd om na te gaan of er in de nabijheid van het plangebied inrichtingen aanwezig zijn die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De Risicokaart Drenthe geeft aan dat op circa 240 m ten zuiden van het plangebied Friesland Foods Supply Point Beilen ligt. Binnen Friesland Foods Supply zijn twee ammoniakkoelinstallaties aanwezig. De risicokaart Drenthe geeft voor de twee ammoniakkoelinstallaties aan dat de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶ contour) 0 m is. Gezien de aard van de inrichting en de hoeveelheid gevaarlijke stoffen is het invloedsgebied voor het groepsrisico voor deze inrichting, conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen, niet relevant. Hierdoor is wat betreft deze inrichting geen sprake van een knelpunt voor het plangebied.

ONDERZOEK

De risicokaart Drenthe geeft aan dat circa 800 m ten zuidwesten van het plangebied een lpg-tankstation aanwezig is. De grootste plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶-contour) van dit tankstation is 35 m. Het invloedsgebied voor het groepsrisico voor deze inrichting is 150 m, dit valt dus buiten het plangebied.

Hierdoor is wat betreft deze inrichting geen sprake van een knelpunt voor het plangebied.

Ten slotte geeft de risicokaart Drenthe aan dat er op circa 600 m ten noordoosten van het plangebied een gasdrukregel- en meetstation van N.V. Nederlandse Gasunie aanwezig is. De risicokaart Drenthe geeft aan dat de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} -contour) 0 m is. Het invloedsgebied voor het groepsrisico valt buiten het plangebied. Hierdoor is wat betreft deze inrichting geen sprake van een knelpunt voor het plangebied.

De conclusie is dat geen van deze drie inrichtingen een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de risicoatlassen.

Wegen

Voor wegen is in maart 2003 de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen in werking getreden. Dit document geeft per provincie aan langs welke wegvakken een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Het betreft hier hoofdzakelijk de rijkswegen en provinciale wegen. Nieuwe tellingen zijn in 2006-2007 verricht.

De N855 ligt circa 500 m ten westen van het plangebied en de N856 ligt circa 200 m ten zuidwesten van het plangebied. Beide wegen zijn niet opgenomen in de risicoatlas en ook niet in de nieuwe tellingen uit 2006-2007. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg zo beperkt is dat dit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten slotte ligt de A28, Groningen-Zwolle, op circa 1.400 m ten westen van het plangebied. Vanwege deze grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze weg en levert ook deze weg geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het vorenstaande is de conclusie dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoor

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is eveneens een risicoatlas opgesteld. Zoals al eerder is aangegeven, ligt het plangebied circa 200 m ten oosten van de spoorlijn Groningen-Zwolle.

In de risicoatlas zijn voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aandachtspunten geïdentificeerd. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om gebieden waar de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) op meer dan 10 m van het spoor ligt. De kern Beilen wordt niet genoemd bij deze gebieden.

Ten aanzien van het groepsrisico zijn in de risicoatlas de gebieden waar (mogelijk) sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde aangewezen als aandachtspunt. Ook bij deze gebieden wordt de kern Beilen niet genoemd.

Op basis van het vorenstaande is de conclusie dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.3

Buisleidingen

Op aardgastransportleidingen is thans de regelgeving uit de Circulaire Transport langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) van toepassing. In deze regelgeving wordt uitgegaan van bebouwings- en toetsingsafstanden. Het streven is om bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. 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 (waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht).

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. Wel dient met deze aspecten rekening te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen (aardgastransportleidingen) weer. Op circa 350 m ten zuidwesten van het plangebied ligt een leiding van Gasunie. Gezien deze afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze buisleiding en levert deze buisleiding geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

ONDERZOEK

4.6

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Reest en Wieden. Bij dit waterschap kan de watertoets digitaal worden ingevuld. De uitkomst van de watertoets is dat het plan geen waterschapsbelangen raakt en dat de procedure 'Geen waterschapsbelang' kan worden gevolgd. Na het uitvoeren van de watertoets is door het waterschap een waterparagraaf toegezonden. Deze paragraaf is in het navolgende opgenomen.

Waterparagraaf Geen waterschapsbelang

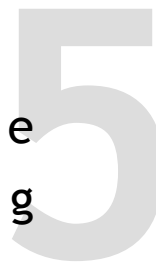
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het bestemmingsplan Weyerdstraat 7 in Beilen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

De uitkomst van de uitgevoerde watertoets is in de bijlage opgenomen.

Juridische vormgeving



5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent onder andere dat de termen voorschriften en vrijstelling worden vervangen door respectievelijk de termen regels en ontheffing.

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de aansluiting van de aanvullende werking Bouwverordening komt te vervallen en daarom is deze regeling niet meer opgenomen in de regels.

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

5.2

Bestemming

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Gemengd gehanteerd. Voor deze bestemming is gekozen nu op het perceel twee gelijkwaardige functies worden gecombineerd, te weten Kantoor en Wonen.

De gronden binnen deze bestemming zijn dan ook bestemd voor kantoren en wonen, waarin mede zijn begrepen groenvoorzieningen en water. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan drie bedragen. Er kunnen door burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, om de in de regels genoemde redenen.

5.3

Opbouw regels en verbeelding

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

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels.

Tot slot bevatten de regels overgangsrecht en een slotregel.

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



Een exploitatieplan is voor het onderhavige plan niet aan de orde. De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. In verband hiermee is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

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

Inspraak

Op basis van de Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006 is besloten om geen mogelijkheid tot inspraak te bieden voor het onderhavige bestemmingsplan.

7.2

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Drenthe;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap Reest en Wieden.

De opmerkingen van deze overlegpartners zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De overlegreacties zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie geeft aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

VROM-Inspectie

Opmerking

De VROM-Inspectie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Reest en Wieden

Opmerking

Het waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.3

Terinzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 21 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

B i j l a g e n



Code: 20100125-35-1173

Datum: 2010-01-25

Geachte Arnoud Prinsen,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan perceel Weijerdstraat 7 in Beilen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Scan

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN



Gemeente Midden-Drenthe	
Reg.nr.	Afdeling:
	Bowd
21 JULI 2010	
Kopie aan:	
Ontvanger: bevestiging:	
Afgedaan	

Assen, 20 juli 2010
Ons kenmerk 28/RO/2010008929
Behandeld door de heer W.F.R. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Advies over bestemmingsplan Weyerdstraat 7 te Beilen

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, hebt u ons college om een reactie gevraagd over het bestemmingsplan Weyerdstraat 7 te Beilen.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door provinciale staten op 2 juni 2010) 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.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

i.o.

P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

ab/coll.

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



Van: Postbus Vin Ruimtelijkeplannen <vin-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "'t.engels@middendrenthe.nl'" <t.engels@middendrenthe.nl>
CC: "'ruimtelijkeplannen@drenthe.nl'" <ruimtelijkeplannen@drenthe.nl>
Datum 1-9-2010 16:23
Onderwerp: FW: Voorontwerpbestemmingsplan Weyerdstraat 7 in Beilen
Bijlagen: Uitnodiging enquête Handreiking RO en Milieu.pdf

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Weyerdstraat 7 in Beilen

kenmerk (Holmesnr.): 33844

e-mailadres gemeente: t.engels@middendrenthe.nl<mailto:t.engels@middendrenthe.nl>

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe,
ter attentie van mevrouw T. Engels

Op 13 juli 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1. van het
Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Weyerdstraat 7 in
Beilen".

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) de 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.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu.
U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw
mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting
aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u
bedanken voor uw medewerking.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

Hans Nieken
adjunct-inspecteur

Van: Vierssen van M. <M.vanVierssen@reestenwieden.nl>
Aan: 'Tinka Engels-Neutel' <t.engels@middendrenthe.nl>
Datum 19-8-2010 11:38
Onderwerp: RE: voorontwerp bestemmingsplan Weyerdstraat 7 te Beilen

Geachte mevrouw Engels- Neutel,

Op 13 juli 2010 hebben wij van u een e-mail ontvangen met een kennisgeving van de ter inzage ligging van het voorontwerp bestemmingsplan "Weijerdstraat 7 te Beilen". Op 25 januari 2010 is het plan door het waterschap behandeld volgens de procedure 'geen waterschapsbelang' middels de Reest en Wieden watertoets.

Op het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij geen opmerkingen. Omdat wij al een positief wateradvies voor dit plan hebben afgegeven, zullen wij op dit ontwerpbestemmingsplan geen officiële reactie geven.

Hoogachtend,

Maarten

ir. M. van Vierssen
Afdeling Beleid Kennis en Advies
Waterschap Reest en Wieden
tel. 0522-276767

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Tinka Engels-Neutel [mailto:t.engels@middendrenthe.nl]
Verzonden: dinsdag 13 juli 2010 15:02
Aan: ruimtelijkeplannen@drenthe.nl; vin@minvrom.nl; vin-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl;
Watertoets
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Weyerdstraat 7 te Beilen

Geachte heer, mevrouw,

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening stellen Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe u in de gelegenheid te reageren op het voorontwerp van de het bestemmingsplan: "Bestemmingsplan Weyerdstraat 7 in Beilen".

In de bijlage bij deze mail vindt u het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding).

Wij verzoeken u uw eventuele reactie op het voorontwerp uiterlijk 8 september 2010 aan ons kenbaar te maken. Indien wij voor bovengenoemde datum geen reactie van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u akkoord kunt gaan met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn dan verzoeken wij u contact op te nemen met mw. T.M. Engels van de afdeling Bouwen en Wonen, telefoonnummer 0593-539222 of t.engels@middendrenthe.nl. Ik ben op woensdag niet bereikbaar.

Wij vragen u de ontvangst van deze mail te bevestigen.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

Tinka Engels
vergunningverlener Ruimtelijke Ordening

Gemeente Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Het waterschap Reest en Wieden gaat uiterst zorgvuldig om met de totstandkoming en verstrekking van deze informatie. De inhoud van dit bericht kan worden overgenomen, onder de voorwaarde dat u de bron vermeldt. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Voor onze algemene voorwaarden en diensten verwijzen wij u naar onze website www.reestenwieden.nl.