

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Leeswijzer</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Huidige situatie</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Nationaal beleid</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>7</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoek</u>	<u>11</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>11</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>11</u>
<u>4.3 Bodem</u>	<u>12</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>12</u>
<u>4.5 Flora en fauna</u>	<u>13</u>
<u>4.6 Geluid</u>	<u>13</u>
<u>4.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>13</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>14</u>
<u>4.9 M.e.r.-beoordeling</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</u>	<u>17</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>17</u>
<u>5.2 Opbouw van de regels</u>	<u>17</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>
<u>6.1 Financiële uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>
<u>6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>

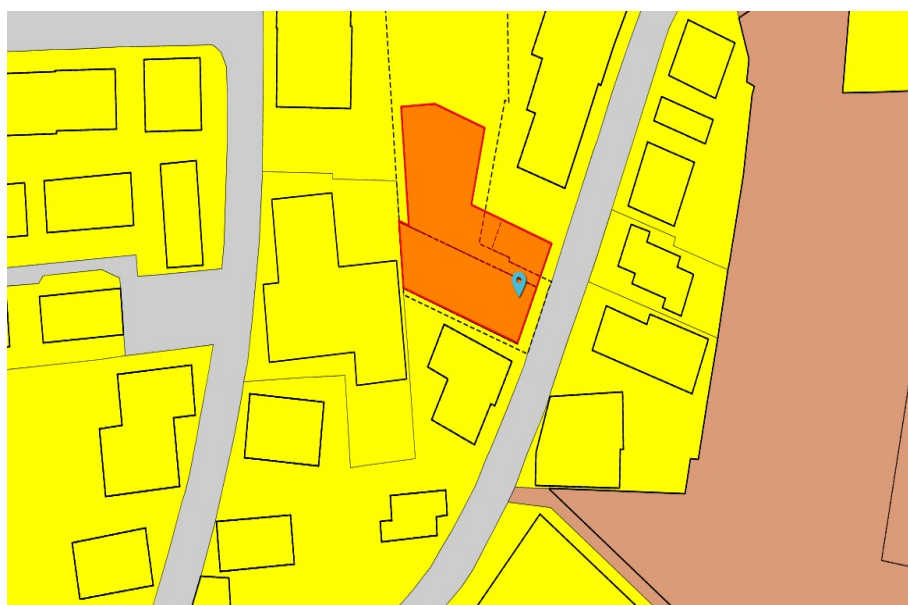
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het pand op de Molenstraat 11 te Beilen om te bouwen ten behoeve van de verhuur van 9 kamers, 3 appartementen en 6 woonstudio's.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Beilen (vastgesteld 28 februari 2013) is het geldend bestemmingsplan voor het plangebied. Het plangebied is daarin bestemd als Wonen, met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - pensionbedrijf'. Naast woondoeleinden is dan ook een pensionbedrijf toegestaan. Onder pension wordt verstaan: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten. Verhuur van woonstudio's voor reguliere bewoning past niet onder een pensionbedrijf.



Uitsnede bestemmingsplan Beilen (met het bouwvlak in rood)

De gemeente is bereid om onder voorwaarden van het bestemmingsplan af te wijken. Om dit mogelijk te maken, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld, die voorziet in een toegesneden juridisch/planologische regeling voor het planvoornemen.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op

de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt een uitleg van de regels van het bestemmingsplan aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en wordt een toelichting op de te volgen procedure gegeven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrumgebied van Beilen. De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met een aangebouwd bijgebouw die beide zijn uitgebreid tot de achtergrens van het perceel. In de bestaande bebouwing zijn 11 kamers en 3 appartementen gerealiseerd die worden verhuurd, hiervoor is een omgevingsvergunning verleend.

Op de volgende afbeeldingen is de globale locatie van het plangebied weergegeven, alsook een luchtfoto met daarop de bestaande bebouwing.



Luchtfoto locatie plangebied



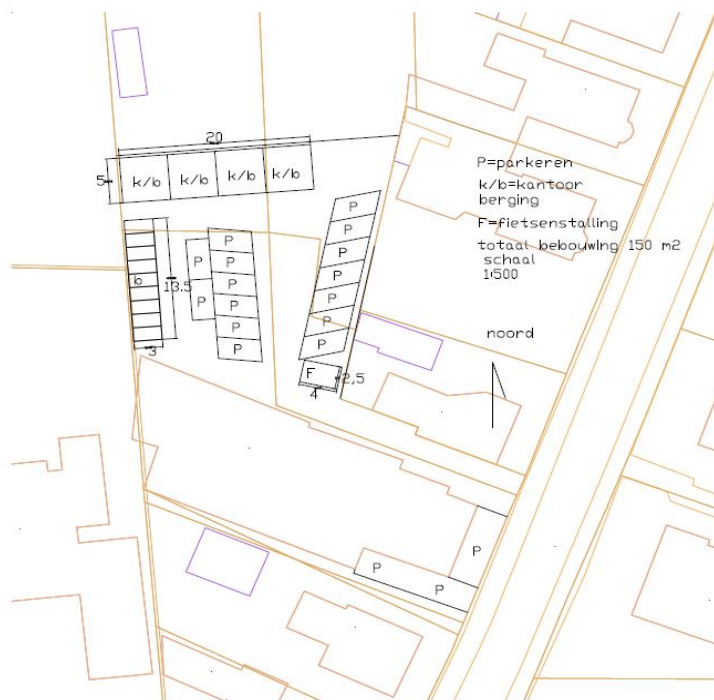
Bestaande bebouwing

Het plangebied bevindt zich in een woonwijk, waar naast gewone woningen ook zorgwoningen en maatschappelijke instellingen zijn gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

De kamers, appartementen en woonstudio's zullen grotendeels worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Er zal voornamelijk inpandig worden gebouwd, waarbij voldaan zal worden aan het Bouwbesluit. De bestaande bebouwing inclusief de platgedekte aanbouw wordt aangemerkt als hoofdgebouw. Aan bijgebouwen zal maximaal 150m² worden gebouwd. In de bijlagen zijn de tekeningen van bestaande situatie en de gewenste nieuwe situatie weergegeven. De welstandscommissie heeft ingestemd met deze tekeningen.

Op het erf zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van ten minste één parkeerplaats per wooneenheid. Dit betekent dat er ten minste 18 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. Daarnaast bestaat het voornemen een aantal bergingen te bouwen en een overdekte fietsenberging te realiseren.



Terreininrichting

Het vigerende bouwvlak zal worden verkleind tot de hoofdbebouwing. Een gedeelte van het erf zal worden verkocht aan omwonenden, die deze gronden bij hun tuinen kunnen betrekken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
- Het verbeteren van bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van het onderhavige plan past in die lijn.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie.

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

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. 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.

Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. In de POV is opgenomen dat in een bestemmingsplan uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd.

AFWEGING

Het plan betreft gewijzigd gebruik van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij 14 wooneenheden worden omgebouwd tot 18 wooneenheden. Bij deze gebruikswijziging is geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorzien. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Gezien de geringe toename van het aantal woningen is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook geen sprake.

Voor het plangebied is de kernkwaliteit Cultuurhistorie van toepassing. Met betrekking tot deze kernkwaliteit geldt het sturingsniveau 'respecteren'. In het plangebied is sprake van karakteristieke bebouwing. Het voornemen zal geen afbreuk doen aan de karakteristiek van het gebouw.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Beilen

Het bestemmingsplan Beilen uit 2013 is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Beilen. Het plangebied is bestemd als Wonen met onder meer de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - pensionbedrijf' en 'karakteristiek'.

Woonplan

In het Woonplan 2012-2020 is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Relevant beleid uit dit plan heeft betrekking op de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief).

Met het onderhavig plan neemt het aantal woningen toe met vier. In de Structuurvisie Midden-Drenthe is Beilen aangewezen als enige kern dat nog mag groeien. Beilen ligt centraal en heeft goede infrastructurele verbindingen en een goed voorzieningenaanbod. Het is belangrijk dat wat wordt gebouwd, aansluit op de kwalitatieve woonvraag. Uit het woonplan blijkt dat het accent bij de woningbouwopgave ligt op jonge gezinnen, starters en senioren.

Op dit moment ligt een nieuw woonplan (2017-2021) ter inzage. Ook in dit woonplan staat dat in de kern Beilen de verwachte groei van het aantal huishoudens het grootste is ten opzichte van de andere kernen in Midden-Drenthe. De vraag naar huurwoningen in Beilen is op het moment groot. Het accent bij de woningbouwopgave ligt nog steeds op jonge gezinnen, starters en senioren. Ook zal worden gekeken naar de mogelijkheden van panden in het centrum voor de huisvesting van starters.

AFWEGING

Met het onderhavige plan wordt voldaan aan de vraag naar huurwoningen in Beilen. Doordat de woningen zijn gelegen op loopafstand van voorzieningen, zijn de woningen geschikt voor senioren. Daarnaast zijn de studio's, appartementen en kamers geschikt voor starters.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'eruit zien'. Op zichzelf, maar ook kijkend naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo

mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de gevolgen voor de omgeving.

AFWEGING

Het bouwplan is in overleg met de Welstandscommissie aangepast en vervolgens door de commissie akkoord bevonden.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Midden-Drenthe beschikt over een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (2010). Het plangebied is op deze kaart aangeduid als verstoord gebied. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Het pand is door de gemeente aangewezen als karakteristiek pand. Bij de verbouw zal rekening worden gehouden met de karakteristieke waarden van het pand en de welstandsnota van de gemeente.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals

rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De methodiek van de VNG-brochure is met name bedoeld voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van nieuwe functies. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk. Zowel in de huidige als toekomstige situatie bevinden zich in het plangebied woningen.

Gezien de aard van de omgeving en het feit dat de huidige woningen zich op ongeveer dezelfde afstand van omliggende bedrijven bevinden, kan worden gesteld dat de bestaande situatie niet verslechtert. Daarbij geldt dat de omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet worden belemmerd. Voor de dichtstbij gelegen bedrijven zijn de dichterbijgelegen woningen namelijk maatgevend. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik. Uit de bodembeleidskaart van de gemeente blijkt dat voor het plangebied geen verdenking is van bodemvervuiling. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd met behulp van de professionele risicokaart om te bezien of er in en/of de nabije omgeving van het plangebied risicovolle objecten- en/of transportaders (inclusief gasleidingen) zijn gelegen.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de nabije omgeving van het ruimtelijk plan geen risicovolle objecten- en/of transportaders bevinden die invloed hebben. Externe veiligheid speelt geen rol in deze.

4.5 Flora en fauna

Het voornemen betreft geen ruimtelijke ingreep die gevolgen zal hebben voor flora en fauna.

4.6 Geluid

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw geluidgevoelig object.

4.7 Luchtkwaliteit

Regelgeving

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

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is dit onderdeel 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 VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Bestemmingsplan

Het plan biedt de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming van pensionbedrijf naar reguliere huurwoningen. Er zullen 9 kamers, 3 appartementen en 6 studio's worden toegestaan. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van kamers en studio's bepaald op 2,1 ritten per etmaal en voor appartementen op 6,3 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 50 ritten. Aangezien op de locatie reeds een pensionbedrijf gevestigd is, zal de toename van de verkeersgeneratie in werkelijkheid minder bedragen.

Nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool april 2017 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 19 oktober 2017 is de digitale watertoets (dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat de korte procedure kan worden doorlopen.

Dit houdt in dat door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is

het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke

nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Het plan maakt een herstructurering van bestaand bebouwd gebied mogelijk. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. In onderhavig plan gaat het om het realiseren van 18 woningen.

Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende plan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan bevat, overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro, een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van de SVBP2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO2012. In voorliggend bestemmingsplan worden tevens begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2 Opbouw van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In het bestemmingsplan

worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Het bestemmingsplan kent de bestemming Wonen.

Binnen de bestemming Wonen zijn gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Naast het wonen is het in deze bestemming ook toegestaan onder bepaalde voorwaarden aan huis verbonden beroepen uit te oefenen. Daarnaast is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis, dan wel een bed & breakfast bij een woning.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is er geen sprake van een plan waarvoor een exploitatieplan vereist is. De gemeente hoeft ook geen kosten te maken in het kader van dit plan die op de initiatiefnemer verhaald moeten worden. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden bij het vaststellingsbesluit opgenomen.