

**Bestemmingsplan Hoofdweg 237 te
Paterswolde**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

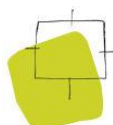
**Bestemmingsplan Hoofdweg 237 te
Paterswolde**

VOORONTWERP

Inhoud

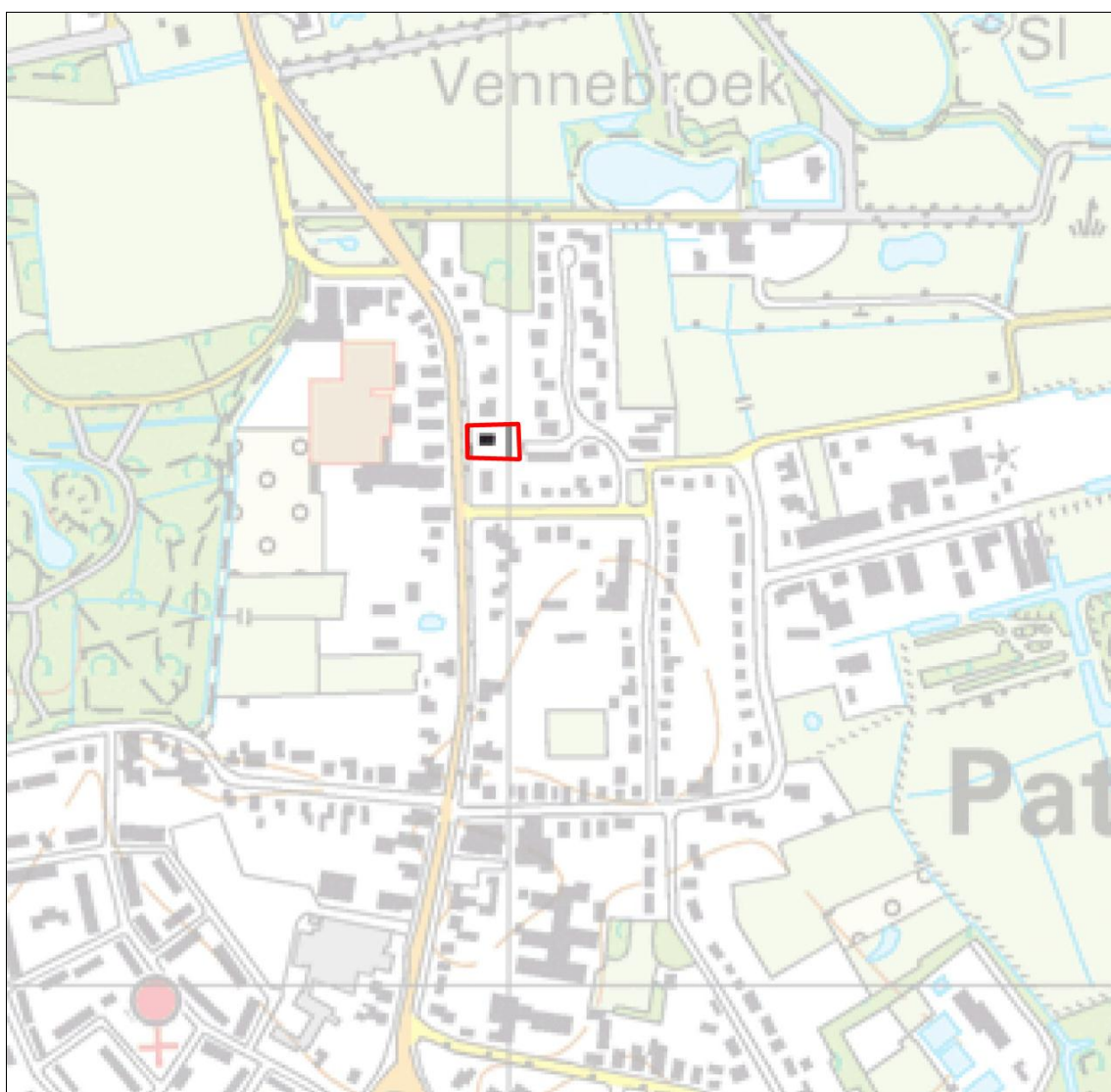
Toelichting
Regels
Verbeelding

25 oktober 2012
Projectnummer 247.00.08.39.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	Onderzoeken	17
4.1	Wegverkeerslawaaï	17
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Bodem	18
4.4	Waterparagraaf	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Ecologie	19
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Milieuzonering	19
5	Juridische vormgeving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Bestemming	21
6	Economische uitvoerbaarheid	23
7	Inspraak en overleg	25

Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens van de eigenaar van het perceel Hoofdweg 237 te Paterswolde (hierna te noemen 'initiatiefnemer') om de ter plaatse gevestigde huisartsenpraktijk 'De Fontein' te vergroten. In het vigerend bestemmingsplan Eelde-Paterswolde kern (vastgesteld op 14 november 2006, goedgekeurd op 26 juni 2007 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007) is het perceel bestemd als Woongebied. Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw en met een maximum van 45 m² toegestaan. De praktijkruimte overschrijdt het toegestane oppervlak. De huidige praktijkruimte zal binnen de contouren van het bestaande gebouw verplaatst worden (naar de achterzijde). De voorzijde van het pand zal dienst gaan doen als woonhuis. Om de voorgenomen wijzigingen mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

AANLEIDING

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

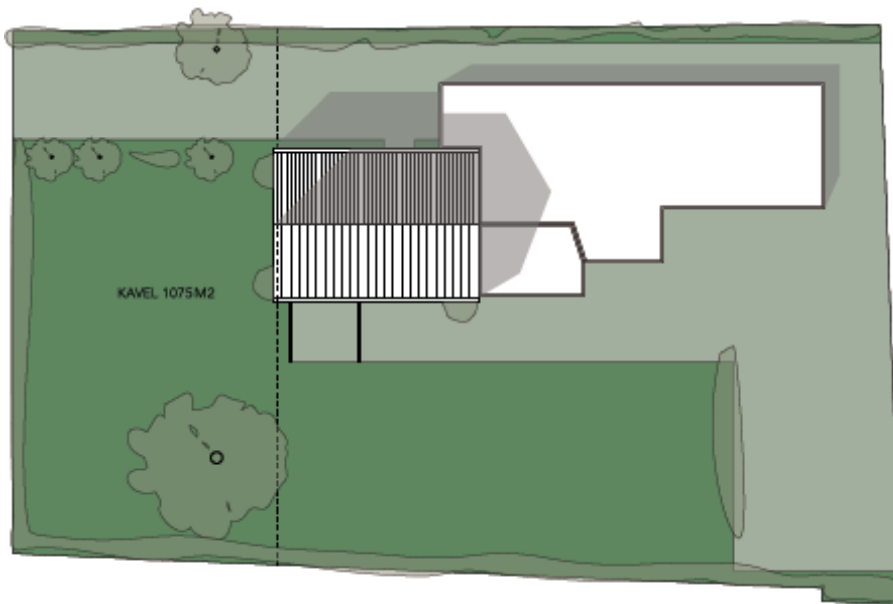
LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

Op het perceel Hoofdweg 237 te Paterswolde staat een vrijstaand huis, omgeven door opgaande beplanting. Aan de achterzijde van het huis zijn later enkele aanbouwen gerealiseerd. In de huidige situatie wordt het pand (met uitzondering van het achterste deel) gebruikt als huisartsenpraktijk. Onderstaand is een plattegrond en een foto van de huidige situatie te zien.

HUIDIGE SITUATIE



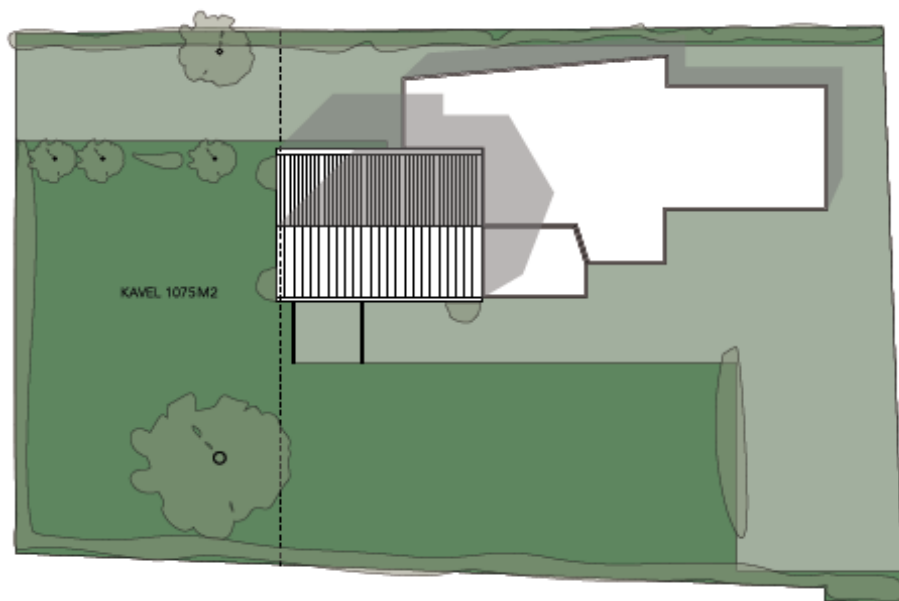
WIJZIGINGEN

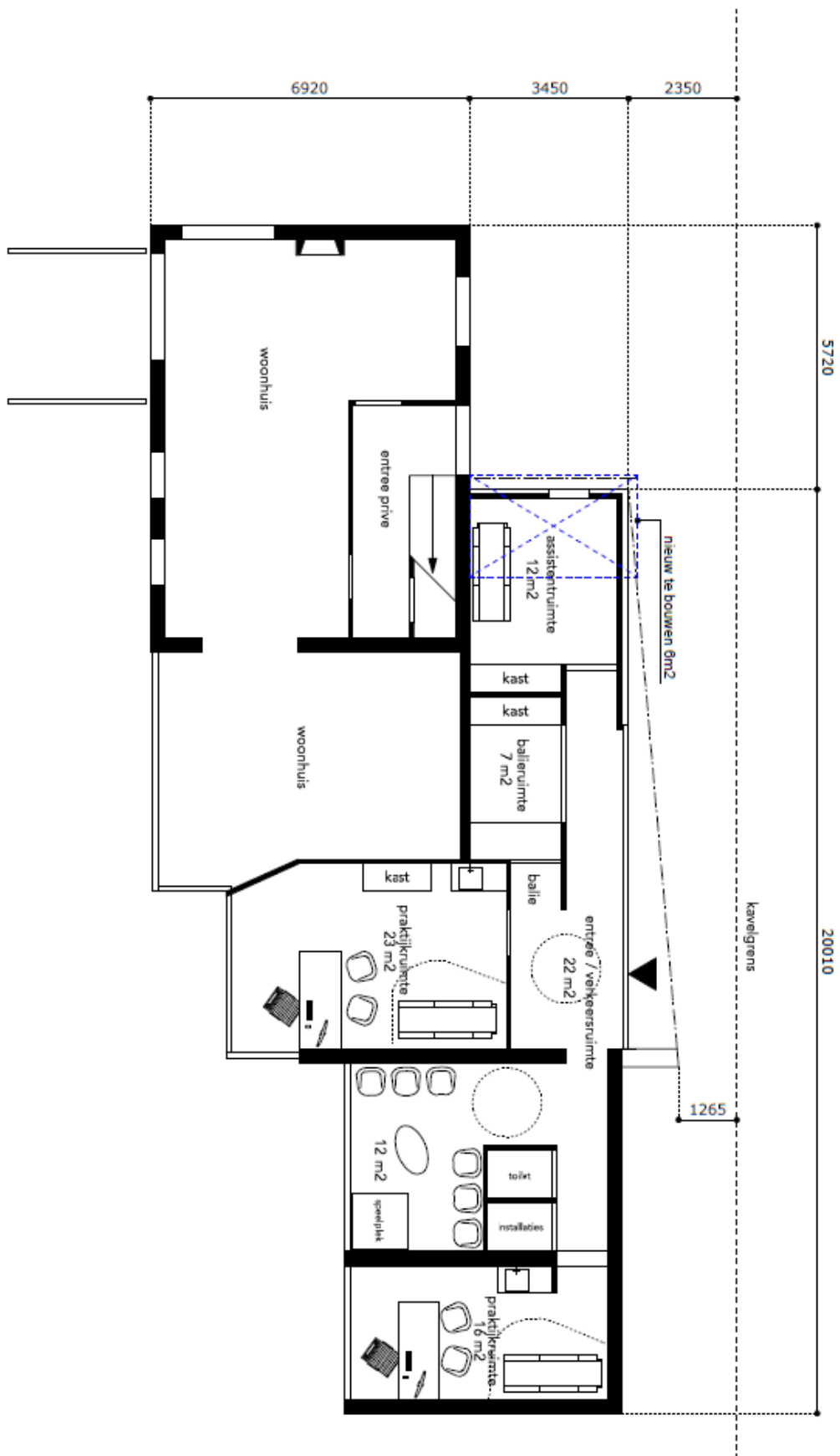
Aan de achterzijde van het bestaande bijgebouw zijn twee ruimtes die in de toekomst als praktijkruimte dienst gaan doen. In de huidige garage worden de assistenten- en balieruimte ondergebracht. De voorzijde van de garage zal 2 m worden uitgebouwd. Het 'oorspronkelijke woonhuis' zal weer als woning gebruikt worden.

In de juridische vormgeving is in het kort aangegeven op welke wijze de situatie bestemd is. In het kort komt het erop neer dat het perceel bestemd is voor woondoeleinden, waarbij het bouwvlak voorzien is van de aanduiding Maatschappelijk. Daarmee is de huisartsenpraktijk los van de functie wonen toegestaan op het perceel. Met het voorliggende bestemmingsplan overstijgt de huisartsenpraktijk als het ware de categorie 'aan huis verbonden beroepen'.

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, namelijk aan de achterzijde van de bebouwing. Op grond van kerngegevens van de CROW zijn er per behandelruimte 1,5 tot 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor dit plan zijn daarmee circa 3 tot 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze ruimte is aan de achterzijde aanwezig.

Op navolgende afbeeldingen is de nieuwe situatie van het pand zichtbaar.





3.1

Provinciaal beleid

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, geeft de provincie aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De SER-ladder wordt daarbij als denkmodel gebruikt. 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 het plan wordt het mogelijk het huis weer als woning te gaan gebruiken. Daarvoor zal de huisartsenpraktijk verplaatst worden naar de achterzijde van het pand. Het plan sluit daarmee aan op zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan heeft geen verdere ruimtelijke consequenties.

3.2

Gemeentelijk beleid

Het vigerend bestemmingsplan maakt aan huis verbonden beroepen mogelijk. De huisartsenpraktijk overstijgt echter het toegestaan oppervlak voor aan huis verbonden beroepen. Daarom is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan sluit qua systematiek verder wel aan op het vigerend bestemmingsplan Eelde - Paterswolde kern (vastgesteld op 14 november 2006, goedgekeurd op 26 juni 2007 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007).

Overig gemeentelijk beleid is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Onderzoeken

4

4.1

Wegverkeerslawaaï

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies aan het plangebied toegevoegd. Op grond van het vigerend plan mag het pand reeds bewoond worden. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4.2

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).

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

Het plan maakt een huisartsenpraktijk mogelijk. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 21,4 ritten per 100 m² bruto vloer oppervlak bij huisartsenpraktijken. De huisartsenpraktijk krijgt een oppervlak van 110 m². De verkeersgeneratie bedraagt daarmee circa 24 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een specifieke reken-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	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		

CONCLUSIE Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 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.

4.3

B o d e m

Een bodemonderzoek kan achterwege blijven omdat de grond niet geroerd wordt en de milieugevoelige functies binnen het plangebied niet wijzigen (het plangebied was reeds bestemd voor woondoeleinden).

4.4

W a t e r p a r a g r a a f

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd middels de online watertoets. Omdat er geen fysieke aanpassingen zijn, is het resultaat van de watertoets dat er geen waterschapsbelang is.

4.5

Archeologie

Omdat de bodem in het plangebied niet geroerd wordt, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.6

Ecologie

Met het plan worden afgezien van de interne verbouwingen, slechts enkele uitwendige aanpassingen van het gebouw gerealiseerd. Deze aanpassingen (nieuwe gevelbekleding aan een deel van het pand en het twee meter naar voren schuiven van de voorgevel van de garage) hebben geen negatieve gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

4.7

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Hoewel het plan in feite geen nieuwe gevoelige functies toelaat (deze zijn reeds toegestaan op grond van het vigerend plan) is toch een korte risicotoets uitgevoerd.

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen nabij het plangebied gelegen zijn. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

Het onderwerp externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.8

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan. Andersom is de aanwezigheid van een huisartsenpraktijk op het perceel Hoofdweg 237 toegestaan. De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering geeft

aan dat een huisartsenpraktijk onder categorie 1 geschaard wordt. In een gemengd gebied (daaronder vallen ook gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur) hoeft er geen afstand tot woningen aangehouden te worden. Milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (inwerkingtreding sinds 1 oktober 2010) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Bestemming

Er is gekozen voor de bestemming Woongebied met de specifieke aanduiding 'maatschappelijk', waarvoor geldt dat op het perceel tevens sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Wat betreft de systematiek

en de inhoud wordt voor deze bestemming zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde kern.

Woongebied

Binnen de bestemming is maximaal één vrijstaande woning toegestaan en middels de aanduiding 'maatschappelijk' is op het perceel tevens toegestaan om gebouwen te gebruiken ten behoeve van de sociaal-medische functie. Hierdoor wordt de ter plaatse gevestigde huisartsenpraktijk planologisch geregeld. Alle gebouwen (zowel hoofd- als bijgebouwen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en dienen te voldoen aan de specifieke voorschriften matvoering in de regels van het plan. Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en met een maximum van 45 m² toegestaan en dient te worden voldaan aan de andere toetsingscriteria. Binnen de bestemming vallen tevens verkeer- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

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



Er zijn geen gemeentelijke kosten (met uitzondering van de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan) aan het plan verbonden. De kosten die de gemeente maakt voor de procedure kunnen worden gedekt uit de leges. Een exploitatieplan kan achterwege blijven.

Inspraak en overleg 7

Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. De resultaten van de inspraak en het overleg worden te zijner tijd in dit hoofdstuk verwerkt.