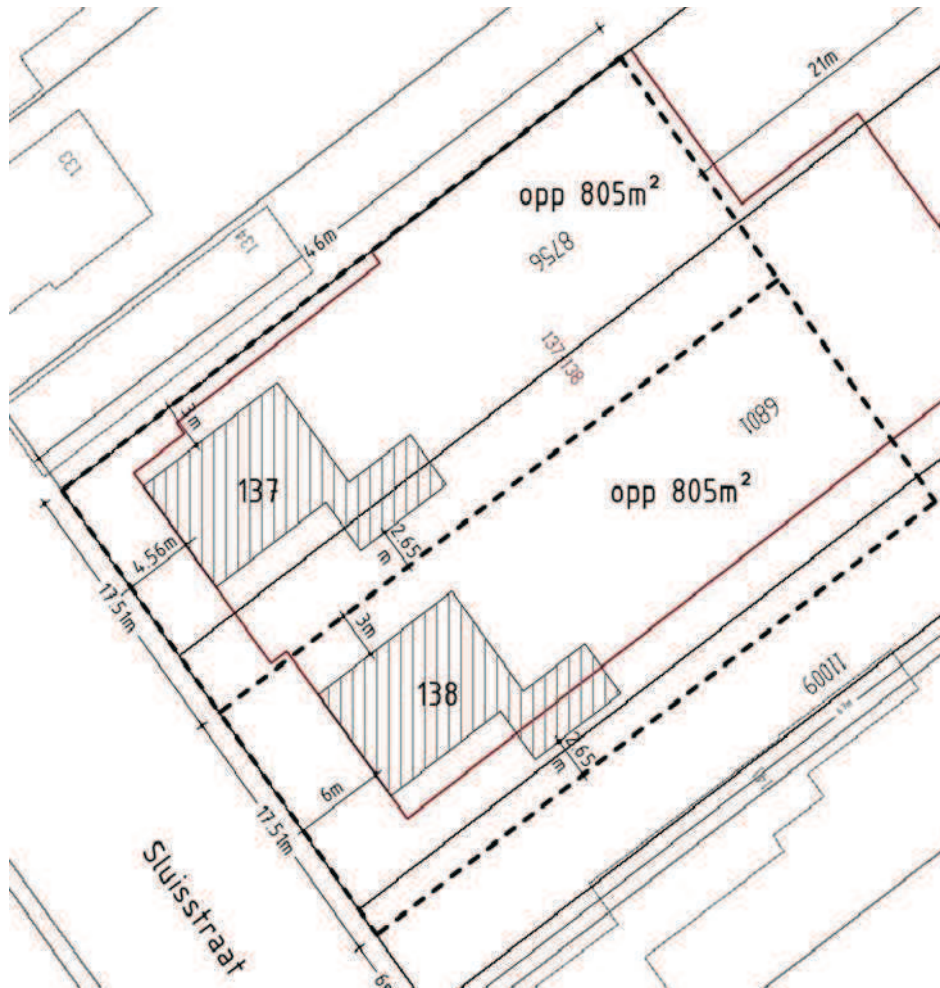


Bestemmingsplan Musselkanaal, Sluisstraat 137 en 138



24 juni 2019	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
--------------	-------------	--

Bestemmingsplan

Musselkanaal, Sluisstraat 137 en 138

Opsteller: R.O. Advies, D.W. Bethlehem, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER

Status: Vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

IMRO-idn: NL.IMRO.0037.BP1704-vs01

Datum: 24 juni 2019



Inhoud

Toelichting.....	6
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.3 Gewenste ontwikkeling.....	8
1.4 Leeswijzer.....	9
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie.....	10
2.1 Huidige situatie.....	10
2.2 Toekomstige situatie.....	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	14
3.1 Provinciaal beleid.....	14
3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Groningen.....	14
3.1.2 Provinciale Omgevingsverordening.....	14
3.2 Gemeentelijk beleid.....	14
3.2.1 Woningbouwbeleid.....	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	16
4.1 Ecologie.....	16
4.1.1 Gebiedsbescherming.....	16
4.1.2 Soortenbescherming.....	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.2.1 Archeologie.....	16
4.2.2 Cultuurhistorie.....	16
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.4 Water.....	17
4.5 Geluid.....	17
4.5.1 Conclusie wegverkeerslawaaï.....	19
4.5.2 Industrielawaai.....	19
4.6 Bodem.....	20
4.6.1 Nader bodemonderzoek.....	20
4.6.2 Besluit instemming Bus immobiel evaluatieverslag.....	20
4.7 Luchtkwaliteit.....	21
4.8 Externe veiligheid.....	21
4.8.1 Brandveiligheid.....	21
4.8.2 Zelfredzaamheid.....	21

4.8.3	Externe veiligheid	21
4.9	Mer-beoordeling	22
4.9.1	Algemeen.....	22
4.9.2	Beoordeling	22
4.9.3	Conclusie	23
4.10	Verkeer	23
Hoofdstuk 5	Juridisch bestuurlijke aspecten	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Opzet van de regels	24
5.2.1	Algemeen.....	24
5.2.2	Inleidende regels	24
5.2.3	Bestemmingsregels	25
5.2.4	Algemene regels.....	25
5.2.5	Overgangs- en slotregels	26
5.3	Verantwoording van de regels	26
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 7	maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Watertoets	30
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek.....	31
Bijlage 3	Bodemonderzoek 8 maart 2017, projectnummer 17-M7950.....	32
Bijlage 4	Bodemonderzoek 20 juli 2017, projectnummer 17-M7950.....	33
Bijlage 5	Besluit instemming Bus immobiel evaluatieverslag.....	34

Toelichting

1.1 Aanleiding

Op het perceel Sluisstraat 137 te Musselkanaal heeft tot begin 2016 een bedrijfspand gestaan waarin een garagebedrijf was gevestigd. Na het beëindigen van het garagebedrijf was het pand laatstelijk in gebruik als kringloopwinkel. Op 3 januari 2016 is het pand echter door brand verwoest. In de huidige situatie ligt het perceel braak, alleen de vloer van het bedrijfspand is nog zichtbaar.

De eigenaar is van plan om op het perceel 2 vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, de bouw van woningen is daarom in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Op het perceel dat direct achter het perceel ligt waarop de 2 woningen worden gebouwd, staan 2 verouderde romneyloodsen. Deze worden afgebroken om zo tot een fraaier aanzien van de omgeving te komen. De oppervlakte van de 2 romneyloodsen bedraagt 320 m². Na afbraak van de romneyloodsen mag er een nieuw gebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 160 m². De bestemming is in zowel de nieuwe als in de bestaande situatie "agrarisch". Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan.



Figuur 1: foto van de 2 romneyloodsen

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Sluisstraat 137 ligt in het plangebied van de beheersverordening "Stadskanaal Noord en Musselkanaal". De beheersverordening is door de gemeenteraad van Stadskanaal vastgesteld op

20 november 2017. De bestemming van het perceel Sluisstraat 137 is 'Detailhandelsdoeleinden 1'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

1. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en detailhandel in motorbrandstoffen;
2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
3. woningen, voorzover het bestaande woningen betreft.



Aangezien er in dit geval geen sprake is van een bestaande woning, maar van de bouw van 2 vrijstaande woningen, is de beoogde bouw in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe bereid te zijn de gemeenteraad voor te stellen het geldende bestemmingsplan te wijzigen, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat er in de nieuwe situatie sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt aangetoond dat hiervan in de nieuwe situatie sprake is.

De bestemming van de gronden waarop de romneyloodsen staan is "agrarische cultuurgrond".

1.3 Gewenste ontwikkeling

Doel van dit bestemmingsplan om de bouw van 2 vrijstaande woningen op het perceel van het voormalig garagebedrijf/kringloopwinkel mogelijk te maken. Daarom dient de bestemming "Detailhandelsdoeleinden 1" gewijzigd te worden in de bestemming "Wonen". De gronden waarop de romneyloodsen staan krijgen de bestemming "Agrarisch". Hierop mag een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 160 m².

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de diverse overheden besproken dat op de toekomstige situatie betrekking heeft. In hoofdstuk 4 wordt een weergave gegeven van de diverse milieuaspecten die op het perceel van toepassing zijn. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de bestemmingen zoals die in de regels zijn weergegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op uitvoerbaarheid van het plan, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en in de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Musselkanaal. Het maakt deel uit van het bebouwingslint langs het kanaal. Aan weerszijden van het plangebied staan vrijstaande woningen. Achter het plangebied zijn grasland en 2 romneyloodsen aanwezig. Deze loodsen worden door de eigenaar van onderhavig plangebied gebruikt en deels verhuurd aan derden. De romneyloodsen worden binnenkort afgebroken, hiervoor in de plaats mag een agrarisch gebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van ten hoogste 160 m².

Aan de voorzijde is een stoep aanwezig, parkeervakken en de Sluisstraat. Aan de andere zijde van de Sluisstraat stroomt het Stadskanaal. Onderstaande afbeeldingen tonen het perceel vanuit de lucht en vanaf de straatzijde.



Figuur 2 luchtfoto plangebied



Figuur 3 Het plangebied



Figuur 4 De Sluisstraat ter hoogte van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie worden er op het perceel Sluisstraat 137 een tweetal vrijstaande woningen gebouwd. In onderstaande schets is de situering van de te bouwen woning weergegeven.



Daarnaast worden de twee romneyloodsen op het achterste perceel afgebroken en hiervoor in de plaats zal één agrarisch gebouw terug worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 160 m².



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Groningen

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) worden de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid op de lange termijn aangegeven. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de periode 2009-2013 meer concreet aangegeven.

Hoofddoelstelling in het POP voor stedelijk gebruik is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere functies. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

Het POP streeft naar zuinig ruimtegebruik. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient optimaal gebruik gemaakt te worden van de beschikbare ruimte. In voorliggende plan wordt een detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een woonbestemming. Dit zorgt voor een opvulling van het lint waarmee de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Musselkanaal gediend zijn.

3.1.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor bestemmingsplannen in het algemeen geldt artikel 4.5 Ruimtelijke kwaliteit. Dit artikel houdt in dat afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van de ingreep, inzicht dient te worden geboden in de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en eventuele maatregelen die worden genomen om deze kwaliteit te borgen. De wijziging van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat 2 woningen kunnen worden gebouwd welke passend zijn in het lint van Musselkanaal. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een aanzienlijke verbetering van het straatbeeld. Temeer daar ook de achterliggende romneyloodsen worden afgebroken en worden vervangen door één gebouw met een maximale oppervlakte van 300 m².

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijk beleid voor de woningmarkt is vastgelegd in de (concept) Woonvisie Stadskanaal 2015-2025. Hierin zijn eerder gemaakte regionale afspraken verder uitgewerkt. Belangrijk uitgangspunt in de woonvisie is de verdunning van zowel de particuliere als de huurwoningvoorraad.

In Oost-Groningen zijn regionale afspraken gemaakt over de woningvoorraad, bijvoorbeeld in het regionaal woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen. Eén van de regionale opgaven is het ontwikkelen van een instrumentarium om ontwaarding van particulier woningbezit in goede banen te leiden en om particulieren te stimuleren om noodzakelijke woningaanpassingen uit te voeren, ondanks dalende marktprijzen. Het komen tot een aanpak van 'rotte kiezen' is een hoofdlijn binnen

dit plan. Het voorliggende plan voorziet in het wegnemen van een 'rotte kies' in de gemeente Stadskanaal, en past daarmee binnen regionale afspraken en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Middels de Wet Natuurbescherming zijn natuurwaarden in Nederland beschermd.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in een kern en maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het wegbestemmen van de detailhandelsdoeleinden en hiervoor in de plaats een woonbestemming zal geen effecten hebben op eventuele natuurwaarden gelegen rondom de kern. Dit geldt ook voor de wijziging van de achterliggende agrarische gronden. Hiermee hoeft er geen nadere toetsing plaats te vinden op basis van de Wet Natuurbescherming.

4.1.2 Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Zoals op de foto in hoofdstuk 2 is te zien is het plangebied in de huidige situatie nog verhard, de vloer van het voormalige garagebedrijf is nog aanwezig, hiermee is de kans zeer klein dat er beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de achterliggende agrarische gronden. De romneyloodsen worden vervangen, op dezelfde plek zal een veel kleiner agrarisch gebouw worden gerealiseerd. Verder onderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De gemeente Stadskanaal heeft in de Nota Archeologiebeleid het gemeentelijk archeologiebeleid beschreven.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage verwachtingswaarde. In deze gebieden is voor ruimtelijke ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek vereist.

4.2.2 Cultuurhistorie

De lintbebouwing langs het kanaal is een belangrijke (stedenbouwkundige) drager binnen de gemeente. Vervangende nieuwbouw wordt gezien als een mogelijkheid om de kwaliteit van de linten te versterken. Het accent van het versterken ligt bij de centra van de kernen. Buiten de kernen is het minder bezwaarlijk wanneer in het bebouwingslint gaten vallen, mits de ruimtelijke inpassing/inrichting van voldoende kwaliteit is.

Het plangebied ligt binnen de kern van Musselkanaal, waardoor in principe geen gaten mogen worden toegestaan in het bebouwingslint. Door de bouw van de woningen wordt een gat in het lint weer bebouwd, hiermee wordt de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit versterkt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik

worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de factoren geur, stof, geluid en gevaar. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Met het bestemmen van twee woningen wordt geen nieuwe activiteit ontwikkeld die een invloed heeft op andere gebruikers.

Ten tweede dient te worden onderzocht of er bedrijven in de omgeving zijn die in hun bedrijfsactiviteiten kunnen worden belemmerd door het bestemmen van een woonbestemming op de percelen Sluisstraat 137 en 138. Dit is niet het geval, er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die beperkingen zullen ondervinden. Achter de te bouwen woningen staat nu nog een tweetal romneyloodsen. Deze worden alleen voor opslagdoeleinden gebruikt, er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Ook in de nieuwe situatie zal dat het geval zijn. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de geluidsaspecten die door het verkeer van en naar de romneyloodsen wordt veroorzaakt. In de nieuwe situatie worden de romneyloodsen afgebroken, hiervoor in de plaats wordt een agrarisch gebouw gerealiseerd met dezelfde functie.

4.4 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. De afgelopen decennia is echter veel ruimte aan het water onttrokken voor woningbouw en bedrijven. Om bij de ruimtelijke planvorming het belang van water goed te borgen en te anticiperen op klimaatverandering is door de overheid de watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 31 maart 2017 is de watertoets uitgevoerd. Per saldo is er sprake van een afname van het verharde oppervlak. De fundering/vloer van het voormalige garagebedrijf is namelijk nog aanwezig. Deze zal worden verwijderd nadat de vergunning is verleend voor de bouw van de twee woningen. De oppervlakte van de fundering is echter groter dan de oppervlakte van de te bouwen woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Daarom kan, voor wat betreft de watertoets, worden volstaan met de zogenaamde korte procedure en hoeft het waterschap niet bij de verdere planvorming te worden betrokken. De Watertoets is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd. Ten tijde van het uitvoeren van de watertoets was nog niet bekend dat de romneyloodsen zouden worden vervangen door een kleiner gebouw. Maar ook hiervoor geldt dat het verharde oppervlak zal afnemen aangezien de oppervlakte van de romneyloodsen voor maximaal 50 % mag worden herbouwd.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Bijvoorbeeld de functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L den) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied. Buijvoets Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de woningen maximaal 57 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels wordt dus overschreden.

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande woning een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB in “stedelijk” gebied. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh);
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De gemeente Stadskanaal heeft geen geluidbeleid en volgt de Wet Geluidhinder. De in de Wet Geluidhinder gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn eveneens in het onderzoek opgenomen. Het gaat om:

1. het nemen van bronmaatregelen;
2. het nemen van overdrachtsmaatregelen;
3. het treffen van maatregelen aan de gevels.

Ad 1. Het nemen van bronmaatregelen.

Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden, daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zogenaamde tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan ten behoeve waarvan dit akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig.

Wel is het mogelijk een reductie te krijgen op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. In de onderstaande tabel staan de reducties van een aantal stillere wegdekken bij snelheden van 50 km/uur t.o.v. DAB waar mee is gerekend.

Reductie wegdek t.o.v. DAB	SMA 0/5	dunne deklaag A	dunne deklaag B
Snelheid 50 km/uur	1	2.2	3.1

Het aanbrengen van stil asfalt levert een reductie op van ruim 3 dB waar mee nog steeds een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats vindt.

De kosten van het toepassen van stille wegdekken bedragen bij een prijs van € 65,-/m² excl. BTW en een oppervlakte van ca 80 x 7 = 560 m² € 36.400,- excl. BTW. De wegbeheerder zal naar verwachting niet instemmen voor de aanpak van een klein wegdeel omdat dit onderhoudstechnisch en bij de gladheidbestrijding tot problemen leidt. Stil asfalt over een korte lengte kan uit civieltechnisch oogpunt niet wordt verlangd.

Ad 2. Het nemen van overdrachtsmaatregelen.

Door een grotere afstand tussen de gevel en de weg ontstaat een lagere geluidbelasting. Voor een significante afname van 2 dB moet de afstand 60% worden vergroot. Het gaat dan om een afstanden van minimaal 9 m waar geen ruimte voor is en niet is gewenst voor het straatbeeld. Verschuivingen van 1 meter hebben geen significant effect (rendement na afronding < 1 dB).

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen), langs de weg zijn niet reëel:

- een scherm is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst;
- voor voldoende effect zou een scherm dicht op de weg en over voldoende lengte moeten worden aangelegd, dat is op de eigen grond niet mogelijk;
- de kosten zijn onevenredig hoog.

Ad 3. Het treffen van maatregelen aan de gevels.

Wanneer een hogere waarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk om het binnenniveau te waarborgen op 33 dB. Overeenkomstig art 3.4 punt c moet met de werkelijke belasting zonder de tijdelijke aftrek worden gerekend. De vereiste geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan maximaal $(62 - 33 =) 29$ dB voor de voorgevel.

De kosten van de maatregelen zijn sterk afhankelijk van de keuze voor het ventilatiesysteem. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel zijn susroosters noodzakelijk. De suskasten voor de verblijfsruimten komen dan i.p.v. normale roosters. Geadviseerd wordt zo veel mogelijk te ventileren via de minst belaste zijgevels. De meerkosten voor gedempte ventilatie kunnen dan beperkt blijven tot ca € 1000,- excl. BTW voor beide woningen. Tot een geluidwering van 29 dB kan met normale dubbele beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Wanneer slaapkamers onder een hellend dak komen dient voor het dak rekening te worden gehouden met een geluidwerend dak of een plafond. De totale meerkosten voor geluidwerende maatregelen worden voorlopig geraamd op ca € 2.000,- excl. BTW.

4.5.1 Conclusie wegverkeerslawaai

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat beide woningen een luwe zijde en buitenruimte hebben aan het noordoosten is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor beide woningen dient een hogere waarde te worden verleend van 57 dB.

4.5.2 Industrielawaai

Zoals aangegeven, zie ook de afbeeldingen op pagina's 6 en 7 van deze toelichting, bevinden zich achter het onderhavige plangebied twee romneyloodsen. De romneyloodsen zijn alleen via de naast de te bouwen woningen gelegen weg bereikbaar. De romneyloodsen zijn eveneens in eigendom bij initiatiefnemers van dit bestemmingsplan. Eén romneyloods wordt door de eigenaar gebruikt. Hij gebruikt deze met name voor de opslag van hooi en stro ten behoeve van de paarden die op een naastgelegen weiland staan. De andere loods wordt verhuurd aan een derde. Deze gebruikt de loods

voor stalling van voertuigen. Er worden dus geen bedrijfsmatige activiteiten in de loodsen uitgevoerd. Wel wordt er geluid op de te bouwen woningen uitgeoefend door passerende auto's en vrachtauto's die de romneyloodsen bezoeken.

Passerende auto's en vrachtwagens op een afstand van 10 meter veroorzaken een piekgeluid van ca 66 respectievelijk 76 dBA. De dag/avond/nachtnorm voor piekgeluiden is 70/65/60 dBA. Deze worden in de avond/nacht overschreden. Vrachtwagens overschrijden ook in de dag de pieknorm. Conform het Activiteitenbesluit worden overdag piekgeluiden tgv laden/lossen/rijden niet getoetst. Maar dit is geen absolute norm voor het beoordelen of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Er dient altijd een beoordeling op basis van dit criterium plaats te vinden, onafhankelijk van de normen in de (geluids)wetgeving. Aangezien de piekgeluiden door verkeer op de Sluisstraat vergelijkbaar of hoger zijn achten wij het gebruik van de weg in de dagperiode (07-19 uur) aanvaardbaar. Gelet op het gebruik van de romneyloodsen zal het niet om grote aantallen vervoersbewegingen gaan. Om te voorkomen dat er buiten de dagperiode gebruik van de weg wordt gemaakt is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die vastlegt dat het gebruik van de weg buiten de dagperiode niet is toegestaan. Na vervanging van de romneyloodsen door één agrarisch gebouw zal er geen sprake meer zijn van verhuur van het gebouw. Daarom zal ook het aan- en afrijdend verkeer afnemen.

Het geluidsonderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd aan deze toelichting.

4.6 Bodem

Om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging is door Sigma Bouw en Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is gedateerd op 8 maart 2017, projectnummer 17-M7950. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het bouwblok met betrekking tot polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en zink (zware metalen) resp. de interventiewaarde en de tussenwaarde worden overschreden en daardoor aanleiding geven tot het instellen van aanvullend onderzoek. Een nader (afperkend) onderzoek is noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging. Omdat er puin in de ondergrond is aangetroffen dient ook asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan worden besloten of de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw.

4.6.1 Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de bovengenoemde resultaten heeft een actualiserend, verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is wederom opgesteld door Sigma en gedateerd 20 juli 2017, projectnummer 17-M7950. Hieruit is naar voren gekomen dat een deel van het beoogde bouwblok is verontreinigd met Pak en Nikkel. Door ontgravingen zijn deze verontreinigingen verwijderd. De ontgraven grond is afgevoerd naar een erkende verwerker.

4.6.2 Besluit instemming Bus immobiel evaluatieverslag

Na de genoemde sanering heeft Sigma een evaluatieverslag opgesteld en de Omgevingsdienst Groningen verzocht hiermee in te stemmen. De Omgevingsdienst Groningen heeft hiertoe op 18 december 2017 een beschikking afgegeven en verklaard in te stemmen met het evaluatieverslag. Dit betekent dat het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik ten behoeve van woningbouw.

De genoemde bodemonderzoeken en de beschikking van de Omgevingsdienst Groningen zijn respectievelijk als **bijlagen 3, 4 en 5** aan deze toelichting gehecht.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De woonbestemming zal geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er wordt geen nieuwe bron van vervuiling mogelijk gemaakt. Per saldo zal het verkeer afnemen omdat een bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, waardoor potentieel sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Brandveiligheid

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt de situatie ten aanzien van brandveiligheid niet.

4.8.2 Zelfredzaamheid

Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

4.8.3 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen.



In bovenstaande afbeelding is het plangebied met de zwarte cirkel aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten en ook geen buisleidingen waar 'gevaarlijke' stoffen door worden getransporteerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.9 Mer-beoordeling

4.9.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. 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 liggen 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:

1. belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
2. of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

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. Die 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.

4.9.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van 2 vrijstaande woningen.

De beoordelingsplicht geldt vanaf een toename van 2.000 woningen. Daarnaast is het plan niet gelegen in een kwetsbaar of waardevol gebied. In de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de toetsing van haalbaarheidsaspecten in deze toelichting komen ook geen effecten op te beschermen waarden in of in de omgeving van het plangebied naar voren. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt is dan ook niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

4.10 Verkeer

Het plangebied wordt direct ontsloten via de Sluisstraat. Voorheen waren er op dit perceel een garagebedrijf en daarna een kringloopwinkel gevestigd. Nu er 2 woningen worden gebouwd zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de thans bestemde situatie. De Sluisstraat is ingericht voor het verwerken van behoorlijk veel verkeer. Het verkeer dat wordt veroorzaakt door de nieuwe bewoners zal geen problemen op de Sluisstraat veroorzaken.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van een ondergeschikt gebouw.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel vindt de buiten toepassing verklaring van enkele onderdelen van de Bouwverordening plaats.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;

- Algemene procedureregels (Artikel 12)

Voor het stellen van een nadere eis zijn procedureregels opgenomen.

- Overige regels (Artikel 13)

Dit artikel bevat regels omtrent de aanvullende werking van de Bouwverordening.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch (artikel 3)

Het perceel achter de te bouwen woningen verkrijgt de bestemming “Agrarisch”. Er mag op de gronden met deze bestemming een gebouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 160 m². Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Tuin (artikel 4)

Het gedeelte tussen de perceelsgrens en de voorzijde van de woningen krijgt de bestemming ‘Tuin’. Het oprichten van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van een erker. De maximale maatvoeringen van de erker is in de regels opgenomen. De hoogte van erf- en perceelsafscheidings mag maximaal 1 meter bedragen.

Wonen (Artikel 5)

Het gedeelte van het plangebied waar de twee woningen worden gebouwd is bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding. Met dit plan is een bestemmingsvlak ‘Wonen’ opgenomen. Het aantal woningen dat mag worden gebouwd is op de verbeelding weergegeven. De bouwhoogte van de woningen mag ten hoogste 11 m bedragen, de

goothoogte mag, met uitzonderingen van een wolfseind, ten hoogste 4 m bedragen. De woningen mogen uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

Verkeer-verblijfsgebied (Artikel 6)

Zoals in de geluidsparagraaf beschreven bevindt zich direct langs de zuidoostelijk gelegen woning een weg om de achterliggende romneyloodsen te bereiken. Het gemotoriseerd verkeer dat de romneyloodsen bezoekt zorgt in de avond- en nachtperiode voor een te hoog geluidsniveau om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. Daarom is, naast de gebruikelijke regeling, in deze regel een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat het voor gemotoriseerd verkeer niet is toegestaan om tussen 19 uur en 07 uur over dit weggedeelte te rijden. Met het hanteren van deze regel kan aan de wettelijke eisen worden voldaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het toepassen van de procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden. Het opstellen van een grondexploitatieplan is daarom niet nodig.

Planschade

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

Hoofdstuk 7 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 maart 2019 tot en met 17 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Het bestemmingsplan is daarmee maatschappelijk uitvoerbaar.