

Toelichting
bestemmingsplan
“Wildervanksterdallen 59
Wildervank”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-09-25

Plan identificatie: NL.IMRO.0047.01BPWvankdal59-0401

Auteur: Jouke H. Dantuma

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Ligging.....	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Beschrijving bestemmingen	8
1.5 Leeswijzer	10
2 Huidige situatie.....	11
3 Planbeschrijving.....	13
3.1 Gewenste ontwikkeling	14
3.2 Verkeer en parkeren.....	15
4 Beleidskader	16
4.1 Rijksbeleid.....	17
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Gemeentelijk beleid	25
5 Milieu- en omgevingsaspecten.....	28
5.1 Geluid	29
5.2 Bodemkwaliteit	30
5.3 Luchtkwaliteit	31
5.4 Extern veiligheid	33
5.5 Milieuzonering.....	35
5.6 Geur	38
5.7 Ecologie	43
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie.....	45
5.9 Besluit milieueffectrapportage.....	46
6 Waterhuishoudingaspecten	48
7 Jurdische aspecten en planverantwoording	51
8 Economische uitvoerbaarheid.....	55

9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen 56

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Wildervanksterdallen 59 in Wildervank (hierna: het plangebied). Op deze locatie, gelegen in het buitengebied, is de bebouwing van een voormalig sauna met een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het gaat om één groot hoofdgebouw. De bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn sinds 1 november 2021 beëindigd en de bebouwing staat sindsdien deels leeg. Om in de toekomst leegstand en verpaupering in het buitengebied te voorkomen bestaat de wens om het plangebied aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Het regulier bewonen van de bebouwing als burgerwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bestemming 'recreatie' met de functieaanduiding 'sauna' moet worden omgezet naar een woonbestemming die maximaal drie appartementen mogelijk maakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarin wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging

Het plangebied aan de Wildervanksterdallen 59 ligt ten zuiden van het dorp Wildervank en in het buitengebied van de gemeente Veendam. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wildervank, sectie M, nummers 491, 488 en 489. In figuur 1 en 3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Wildervank en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.



Figuur 2.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Wildervanksterdallen 59 Wildervank' bestaat uit de volgende stukken:

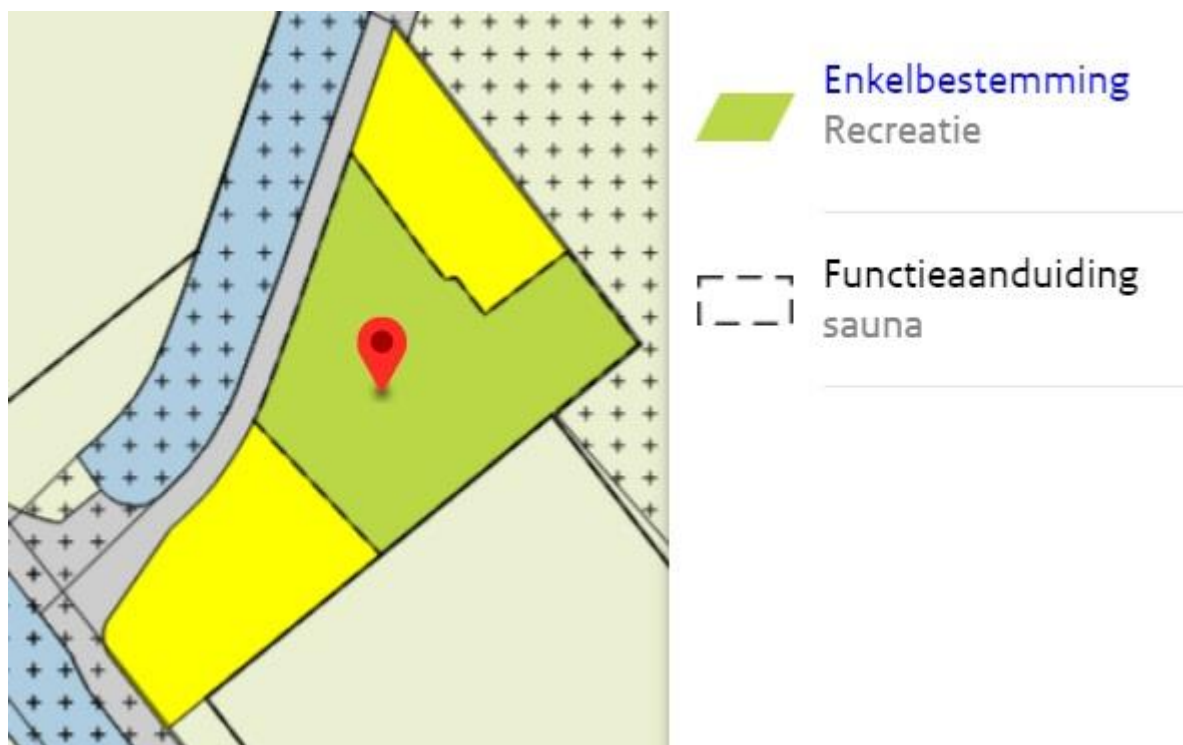
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0047.01BPWildervankdal59-0101) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Beschrijving bestemmingen

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam op 28 oktober 2019. In afbeelding 3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019' opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met een groene kleur.



Figuur 3. Fragment bestemmingsplankaart 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019'.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019' de enkelbestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'Sauna'.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een sauna en voor wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met de met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het bedrijf geldt onder andere dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte aan gebouwen mag bedragen. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 5 m en 9 m bedragen. Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan één per bedrijf.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruiken van het plangebied voor reguliere woondoeleinden past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bestemming 'recreatie' moet worden omgezet naar een woonbestemming die drie appartementen mogelijk maakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Veendam beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Wildervanksterdallen 59 ligt in het overgangsgebied van de stad Veendam en aansluitend het dorp Wildervank naar het buitengebied. Ten zuid(westen) van het plangebied bevindt zich de woning Wildervanksterdallen 61 . Ten noord(oosten) van het plangebied ligt de woning Wildervanksterdallen 57 en op grotere afstand de bebouwde kom van Wildervank (3,5). Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Wildervanksterdallen. Deze lintbebouwing strekt zich uit in noordelijke richting. Binnen dit bebouwingslint bevinden zich woonpercelen en enkele agrarische bedrijven. Zowel ten westen (Wildervankstervallen 14) als ten zuidoosten (Wildstervanksterdallen 63) zijn intensieve veehouderijen actief. Verder wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een overzichtelijke structuur met uitgestrekte landbouwgronden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de nabije omgeving is de Wildervanksterdallen.

Het plangebied omvat bebouwing van een sauna en omliggende gronden. De bebouwing van deze voormalige school, welke is gebouwd in de Amsterdamse schoolstijl, bestaat uit een woonhuis op de eerste verdieping. De bedrijfsruimtes bevinden zich op de benedenverdieping van het voormalig schoolgebouw in het toenmalig gymnastieklokaal en de daarbij behorende uitbreidingen alsmede op de eerste verdieping van het gymnastieklokaal.

De bouwstijl Amsterdamse School kenmerkt zich bij dit pand met name door het gebruik van expressieve en fantastische vormen, verwant aan het expressionisme. Door het pand haar klassieke uitstraling te laten behouden, waar mogelijk te verstevigen en het geheel te laten samenvloeien in drie zelfstandige woningen worden wooneenheden gecreëerd waarbij niet enkel karakteristieke kenmerken behouden blijven, maar tevens de aantrekkingskracht voor het aan te spreken koperspubliek wordt vergroot. Voor de bebouwing bevinden zich een carport en een houten garage. Het overige terrein rondom de bebouwing is ingericht als parkeervoorziening. Ook aan de wegzijde bevinden zich nog enkele parkeervakken. Het perceel wordt met een in- en uitrit ontsloten op de Wildervanksterdallen. In figuur 4 en figuur 5 zijn met een luchtfoto en een straatbeeld de bestaande situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto rood omcirkeld.



Figuur 4. Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth).



Figuur 5. Straatbeeld plangebied (bron: Googlemaps).

3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om het plangebied aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Hiertoe dient de huidige bestemming te worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Het hoofdgebouw met daarin de bedrijfswoning wordt volledig omgezet naar drie reguliere burgerwoningen (appartementen). Bij de verbouw wordt uitdrukkelijk gestreefd naar het behoud van de karakteristieke uitstraling van het gebouw welke gebouwd is in de Amsterdamse schoolstijl. Het gaat om een functiewijziging. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen. In dit geval is er slechts sprake van inpanidige werkzaamheden om alle bestaande bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfsruimten) te kunnen gebruiken als drie appartementen.

De tuininrichting wordt collectief opgepakt. Het bestaande groen, de forse en waardevolle bomen worden daarbij ongemoeid gelaten. Er wordt geen verharding aangebracht in de boomspiegel. Het parkeren wordt zorgvuldig meegenomen in het ontwerp.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming 'recreatie' verwijderd. De bedrijfsactiviteiten van de sauna worden daarmee permanent beëindigd. Een woonfunctie is qua gebruik passend binnen het bebouwingslint aan de Wildervanksterdallen. Het plangebied wordt daarmee voorzien van een duurzame vervolgfunctie, die qua karakter goed past in de directe omgeving en in het buitengebied van de gemeente Veendam.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaan door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming 'recreatie' omgezet naar een woonbestemming. De bebouwing, waaronder de bestaande bedrijfswoning, wordt daarbij in gebruik genomen als reguliere burgerwoningen (appartementen). Hoewel het aantal woningen zal toenemen, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit omdat er geen bezoekers van de sauna gebruiken. De voorgenomen ontwikkeling heeft juist een positieve invloed op de bestaande verkeerssituatie, aangezien de voormalige functie een hoger aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt dan een regulier woonperceel. De ontsluiting op de Wildervanksterdallen wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitrit op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze plaatsvinden. Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling Algemene Regels Ruimtelijke

4.1.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. In het SVIR is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.2.2 Besluit Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)

Per 1 oktober 2012 zijn onder meer voor het hoofdwegennet (HWN), de (Wijziging van) Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro/Rarro) van kracht geworden. Deze stellen vanuit nationaal perspectief grenzen aan de toelaatbaarheid van wijzigingen in nieuwe bestemmingsplannen ten opzichte van de plannen die golden op het moment van inwerkingtreding. De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro. Zolang er geen Tracébesluit (TB) is voor de uitbreiding van infrastructuur hebben deze reserveringen een verplichtend karakter.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Barro en de Rarro

Wat betreft Besluit het Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro). In paragraaf 4 'Voorkeustracés buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' van de Rarro is opgenomen in artikel 4.1 (aanwijzing voorkeustracés):

Als voorkeustracés met aan weerszijden daarvan een zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.2, eerste lid, van het besluit, worden aangewezen de tracés en zoekgebieden die zijn opgenomen in bijlage 19. De geometrische plaatsbepaling van de voorkeustracés en zoekgebieden is vastgelegd in een GML-bestand bij deze regeling.

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen de begrenzing van een voorkeustracé voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wat betreft het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening'. In artikel 2.9.4. van het Barro is opgenomen:

Artikel 2.9.4. (belemmerende activiteiten):

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen het voorkeustracé laat, ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeustracé geldende bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten toe die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een belemmerende activiteit. Geconcludeerd wordt er geen nationale belangen worden geschaad zoals vervat in het Barro en de Rarro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

4.1.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien er maar drie woningen worden toegevoegd en er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat uitsluitend om een functiewijziging zonder toename van bebouwingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie provincie Groningen is op 1 juni 2016 vastgesteld. Sindsdien is de visie een aantal keer gewijzigd en geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. De visie bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend. De thema's en belangen zijn:

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie.

De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en het belang 'ruimtelijke kwaliteit'.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Stedelijk gebied

Onder stedelijk gebied wordt verstaan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Woningvoorraad

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil met gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Hiervoor dienen gemeenten in regionaal verband een visie op te stellen. Bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn.

4.2.1.3 Toetsing aan de omgevingsvisie

De locatie van het plangebied wordt in de provinciale omgevingsvisie aangemerkt als 'niet stedelijk gebied'. Dit bestemmingsplan voorziet echter in een functiewijziging van bestaande leegstaande bebouwing binnen het bestaand niet stedelijk gebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het buitengebied. Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, niet aangetast. De bestaande bebouwing, inclusief bestaande bedrijfswoning, wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Verder is er sprake van het toevoegen van maar twee woningen aan de woningvoorraad. Per saldo is er geen of slechts geringe uitbreiding van het bebouwde oppervlak. Omzetten naar een beperkt aantal woningen is ruimtelijk aanvaardbaar en in dit geval gewenst omdat een karakteristiek pand behouden blijft. Dit is ook in lijn met de provinciale regels voor herbestemming in het buitengebied. Met het voornemen wordt verpaupering en leegstand voorkomen en daarmee een bijdrage geleverd aan de (ruimtelijke) kwaliteit van het

plangebied en de omgeving.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het exploiteren van een sauna permanent beëindigd. Gelet op de ligging van het plangebied en de ruimtelijke impact van een woonfunctie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een inpassing van een passende en logische ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de Provincie Groningen.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld in 2016. Sindsdien is de omgevingsverordening is partieel gewijzigd danwel geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het artikel 2.13.2 en 2.15.1 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 2.13.2:

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw;

mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;

- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Artikel 2.15.1: Woningbouw

1. *Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.*
2. *Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:*
 - a. *een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk*

- samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of*
- b. *de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.*

4.2.2.1 Toetsing aan de omgevingsverordening

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het hoofdgebouw op de locatie met daarin de bedrijfswoning wordt volledig omgezet naar drie reguliere burgerwoningen. Het gaat om een functiewijziging. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen. De woningen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw en de huidige verschijningsvorm wordt behouden.

Het toevoegen van twee extra woningen is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Deze visie is o.a. gebaseerd op de huishoudensprognose en woningmarktonderzoek. Op basis hiervan zijn indicatieve PMC-strategieën voor de verschillende woonmilieus binnen de gemeente opgesteld. Wildervanksterdallen kan gerekend worden tot het woonmilieu “kleine kernen”. In dit geval is de PMC-strategie instandhouding van de woningvoorraad aan de orde. Dit betekent dat er geen of eventueel op zeer beperkte schaal woningen toegevoegd kunnen worden. Dit geldt ook voor het hier beoogde marktsegment, middeldure/ dure grondgebonden koop. Als er woningen toegevoegd worden in kleine kernen, dan is dit met name bij rotte kiezen of beeldbepalende leegstand. Hier is geen sprake van een rotte kies maar wel van een potentieel leeg te komen karakteristiek pand. Het is ook van belang dat karakteristieke panden in de gemeente behouden blijven.

Op grond van artikel 2.13.2 en 2.13.3 van de Omgevingsverordening dient het bestemmingsplan regels te stellen die erin voorzien dat de functie wonen in het hoofdgebouw plaatsvindt en mag vrijgekomen en vrijkomende bebouwing niet worden vergroot en mogen er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw (het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw van gelijke aard, omvang en karakter).

De bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. Met dit plan krijgt een leegstaand pand een duurzame en passende vervolgfunctie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Wonen is op dit moment volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeentelijke woonvisie is het beleidskader waaraan woningbouwinitiatieven getoetst worden. Deze visie is o.a. gebaseerd op de huishoudensprognose en woningmarktonderzoek. Op basis hiervan zijn indicatieve PMC-strategieën voor de verschillende woonmilieus binnen de gemeente opgesteld. Wildervanksterdallen kan gerekend worden tot het woonmilieu “kleine kernen”. In dit geval is de PMC-strategie instandhouding van de woningvoorraad aan de orde. Dit betekent dat er geen of eventueel op zeer beperkte schaal woningen toegevoegd kunnen worden. Dit geldt ook voor het hier beoogde marktsegment, middeldure/ dure grondgebonden koop. Als er woningen toegevoegd worden in kleine kernen, dan is dit met name bij rotte kiezen of beeldbepalende leegstand. Hier is geen sprake van een rotte kies maar wel van een potentieel leeg te komen karakteristiek pand. Het is ook van belang dat karakteristieke panden in de gemeente behouden blijven.

4.3.1 Structuurvisie gemeente Veendam

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Veendam heeft op 16 februari 2015 de Structuurvisie Veendam vastgesteld. De structuurvisie geeft een ruimtelijk overzicht van bestaande visies en plannen om zo in de toekomst op samenhangende en integrale wijze de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen. Een uitvoeringsparagraaf is opgenomen waarin aangegeven wordt hoe ontwikkelingen verwezenlijkt kunnen worden.

Het samenhangend en integraal toekomstbeeld is verder uitgewerkt een visiekaart. Op basis van deze kaart ligt het plangebied binnen een lintstructuur, waarbij wordt gestreefd naar verdichting van deze lintbebouwing. Hierna wordt dan ook nader op dit thema ingegaan. In figuur 6 is een uitsnede van het de visiekaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode pijl.



Figuur 6.

4.3.1.2 Verdichten linten

De lintstructuren zijn beeldbepalend in de identiteit onder andere de Wildervanksterdallen. Voor een belangrijk deel ligt de structuur door de functie wonen vast. Bewoners mogen ondergeschikte veranderingen doorvoeren in de vorm van aanbouwen en bijgebouwen, maar deze veranderingen dienen aan de voorzijde bij te dragen aan het herkenbaar houden van deze linten als identiteitsdragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Op andere plekken in de linten is sprake van (voormalige) bedrijfsbebouwing, zijn er open plekken of kan sprake zijn van woninguitbreiding. Vervangende nieuwbouw blijft mogelijk. Er wordt niet op voorhand gesteld dat verdichting niet mogelijk is. Zo kan startende bedrijvigheid aan huis worden toegelaten om de levendigheid in de linten te versterken. Wel moet worden voorkomen dat het lint 'dichtslibt'. Dit om de leefbaarheid op peil te houden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Randvoorwaarde is wel dat deze ontwikkeling geen belemmeringen voor de landbouw oplevert.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie gemeente Veendam

In dit geval is er sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing in het bebouwingslint van de Wildervanksterdallen. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor de openheid van het lint op de locatie van het plangebied behouden blijft. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het exploiteren van een sauna permanent beëindigd. De vervolgfunctie, reguliere burgerwoningen, past qua aard en omvang beter in het bebouwingslint dan een dergelijke sauna. De leefbaarheid wordt hiermee verbeterd. Er is daarnaast geen sprake van belemmeringen voor de landbouw. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 5.5 'milieuzonering' en paragraaf 5.6 'geur'.

4.3.2 Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam

4.3.2.1 Algemeen

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam verwoordt het gemeentebestuur zijn visie op het toekomstbestendig houden van de bestaande woningvoorraad en de voornamelijk kwalitatieve nieuwbouw die als afgeleide daarvan nodig is. De gemeente wil door middel van nieuwbouw inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Centraal staat hierin de uitspraak in het Coalitieakkoord "Iedereen in Veendam moet geschikte woonruimte kunnen vinden die aansluit bij de eigen behoefte".

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam is de woningbehoefte die naar voren komt uit de regionale huishoudensprognose 2016 en het regionaal woningmarktonderzoek 2017, als uitgangspunt genomen. Dit is in lijn met de afspraken die in de regio met provincie woningcorporaties en gemeenten in Oost-Groningen zijn gemaakt en vastgelegd in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

Voor de periode van 2019-2023 gaat de gemeente uit van een minimale toevoeging van 105 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente om de huishoudensgroei te faciliteren, want dit correspondeert met de verwachte huishoudensgroei volgens de prognose en volgens het woningmarktonderzoek.

4.3.2.2 Bestaande woningvoorraad

In de komende jaren ligt een belangrijke opgave in het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om het verduurzamen van de voorraad, de opgave die het langer zelfstandig wonen met zich meebrengt en het tegengaan van verkrotting van de voorraad.

4.3.2.3 Tegengaan verkrotting en omzetten leegstand winkelpanden tot woningen

De gemeente constateert dat de kwaliteit van bepaalde delen van onze voorraad onder druk staat. Een (beperkt) deel van de woningvoorraad staat structureel leeg en bij een aantal van deze woningen is er sprake van zeer gebrekkig onderhoud. Dit kan leiden tot verkrotting en verpaupering van woningen, hetgeen een negatief effect heeft op het aanzicht van de straat of buurt. Deze 'rotte kiezen' willen de gemeente tegengaan, omdat de leefbaarheid hier zeer onder te lijden heeft. Met name het particulier bezit is in dit verband het aandachtspunt. Dit vraagt vaak om creatieve oplossingen.

De gemeente gaat in overleg met de eigenaren van leegstaande winkelpanden in de periferie van het centrale winkelgebied teneinde deze (qua bestemming) om te zetten in woningen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam

In dit geval wordt de leegstaande bebouwing van een sauna omgezet naar reguliere burgerwoningen. Het perceel krijgt een woonbestemming waarbij de bestaande bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als een reguliere burgerwoning. Er is dus sprake van het toevoegen van twee woningen aan de woonvoorraad.

Op basis van de gemeentelijke woonvisie zijn indicatieve PMC-strategieën voor de verschillende woonmilieus binnen de gemeente opgesteld. Wildervanksterdallen kan gerekend worden tot het woonmilieu "kleine kernen". In onderhavig geval is de PMC-strategie instandhouding van de woningvoorraad aan de orde. Dit betekent dat er op zeer beperkte schaal woningen toegevoegd kunnen worden. Dit geldt ook voor het hier beoogde marktsegment, middeldure/ dure grondgebonden koop. Met de functiewijziging wordt leegstand voorkomen en wordt de leefbaarheid in het plangebied en omgeving versterkt. Daarnaast blijft het beeldbepalend pand (Amsterdamse schoolstijl) voor de toekomst bewaard. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het woonbeleid van gemeente Veendam.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van het plangebied van 'recreatie' naar wonen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar drie reguliere woningen.

De aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving (bijv. bouwverordening) gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. Als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. Als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
3. Als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd);
4. Als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II (bouwverordening).

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het 'niet wederrechtelijke gebruik' wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie 'wonen/verblijf', wijzigt immers niet. Bovendien is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bodemingrepen. Echter omdat in de toekomst in het gehele pand zal worden gewoond heeft WMR uit Rinsumageast een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)). Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725: Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (oktober 2017).

5.2.3 Conclusie

Op basis van de verzamelde informatie, kan worden geconcludeerd dat de verwachting is dat ter plaatse van onderzoekslocatie geen of nauwelijks bodemverontreiniging aanwezig is.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen/Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer

De luchtkwaliteitsregels zijn in de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen in Titel 5.2. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd.

In Titel 5.2 Wet milieubeheer en de bijbehorende bijlage 2 bij de Wet milieubeheer zijn grens- en richtwaarden gesteld aan de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht op leefniveau.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheden, die zijn opgesomd in artikel 5.16 lid 2, als aannemelijk gemaakt kan worden dat voldaan wordt aan (minimaal) één van de volgende criteria:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. er is - al dan niet per saldo - geen verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake een toevoeging en/of slopen van de bebouwing, maar het herinrichten en herbestemmen van een bestaande bebouwing. Daarnaast komt bij deze herbestemming een groot deel van het voormalige bestemmingsverkeer (sauna) te vervallen, waardoor er per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit optreedt. Hierdoor wordt voldaan aan één van de gronden van toetsingscriteria uit artikel 5.16 lid 1 voor de uitoefening van de bevoegdheid uit 5.16 lid 2.

Verder kan er worden gesteld dat bij deze herbestemming niet hoeft worden aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Extern veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 7 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe omlijning.



Figuur 7.

Buisleidingen Nederlandse Gasunie B.V.

Zoals in figuur 7 is weergegeven, ligt het plangebied nabij gasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. De buisleidingen aan de noordwestzijde hebben een maximale uitwendige diameter van 1.219 mm en een werkdruk van maximaal 79,90 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 580 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 270 meter.

De buisleiding aan de zuidoostzijde heeft een maximale uitwendige diameter van 324 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 210 meter.

De voorgenomen functiewijziging voorziet per saldo in een afname van het aantal personen dat ter plaatse verblijft. Daarmee is er zelfs sprake van een afname van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde kan immers niet stijgen nu er planologisch gezien sprake is van een afname van de personendichtheid. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Veendam, in een gebied waar geen sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies. Daarnaast wordt opgemerkt dat middels voorliggend bestemmingsplan de huidige bestemming 'recreatie' wordt verwijderd, waardoor de bijbehorende milieubelastende activiteiten permanent komen te vervallen. Er is daardoor zelfs sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval wordt de woning binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied komen naast woonfuncties hoofdzakelijk agrarische (bedrijfs)bestemmingen voor (Wildervanksterstallen 14 en Wildervanksterstallen 63). Op basis van het geldende planologische regime zijn binnen de agrarische bestemmingen milieubelastende functies toegestaan.

Pluimveebedrijven Wildervanksterstallen 14 en Wildervanksterstallen 63

In de omgeving van het plangebied zijn twee intensieve veehouderijbedrijven aanwezig. Concreet gaat het om de Pluimveebedrijven Wildervanksterstallen 14 en Wildervanksterstallen 63. Voor intensieve veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 (geur) nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. In dit geval bedraagt de afstand tussen de grens van de agrarische bouwvlakken en de uiterlijke situering van de gevel van de woningen minder dan 50 meter. Aan de richtafstand wordt dus niets voldaan. Omdat op het perceel Wildervanksterweg 59 de functie 'wonen' vigeerde binnen de bestemming 'recreatie' is er sprake van een bestaande vergunde situatie. Een nader onderzoek naar het aspect geluid kan dan ook achterwege blijven.

Er zit een verschil in de benadering vanuit het ruimtelijke spoor (de bestemming) en het milieu spoor (feitelijk gebruik). Om te borgen dat de nieuwe appartementen geen belemmering zullen vormen voor de bestaande omliggende bedrijven is om een (milieu)onderzoek gevraagd. Hiermee kan duidelijkheid verkregen worden richting de omliggende bedrijven dat de bestemmingswijziging geen (nadelige) invloed op hun bedrijfsactiviteiten zal hebben. Zo wordt ook naar de toekomst toe een (geluid)saneringssituatie voorkomen. Daarom is Noorman Bouw- en milieu-advies gevraagd om de akoestische consequenties voor de omliggende pluimveebedrijven te beoordelen (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

De gevels c.q. de begrenzing van het pand Wildervanksterweg 59 worden niet uitgebreid. Het pand is zowel in de bestaande als toekomstige situatie in zijn geheel als geluidgevoelig aan te merken. Verder geldt voor beide pluimveebedrijven dat (bij een toekomstige beoordeling van de akoestische inpasbaarheid in geval van een vergunningaanvraag) het in beginsel niet uitmaakt of ter plaatse van het perceel Wildervanksterweg 59 sprake is van een bedrijfswoning (bestaande situatie) dan wel een reguliere woonbestemming (na planwijziging). Dit omdat de beoordelingscriteria hetzelfde zijn. De geluidvoorschriften als verbonden aan de vergunning van het pluimveebedrijf aan de Wildervanksterweg 14 hoeven naar aanleiding van de planwijziging niet te worden aangepast.

Voor de beschikbare geluidruimte vanwege het pluimveebedrijf aan de Wildervanksterweg 63 is en blijft de aangrenzende woning Wildervanksterweg 61 naar verwachting maatgevend. Eerder al is door de gemeente Veendam vastgesteld dat aanvullende maatwerkvoorschriften niet nodig zijn.

Geconcludeerd wordt dat de planwijziging geen gevolgen heeft voor de bestaande en toekomstige geluidruimte van de omliggende pluimveebedrijven.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een geurgevoelige functie, namelijk een reguliere burgerwoning. In de nabijheid van het plangebied, dat in het buitengebied ligt, bevinden zich twee pluimveehouderijen, namelijk Wildervanksterdallen 14 en 63.

Het is van belang om de cumulatie van geur van beide pluimveehouderijen op de drie woningen en het aspect fijnstof te beoordelen. Onderzocht moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of er een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Voor de toetsingskaders van beide pluimveehouderijen verandert er niets omdat de extra woningen binnen het bestaande pand worden gerealiseerd. Deze is al beoordeeld als een geurgevoelig object. De drie te realiseren woningen blijven binnen de grenzen van het huidige pand. De afstand van het geurgevoelig object tot de twee pluimveehouderijen wijzigt daardoor niet. De pluimveehouderijen worden niet in hun mogelijkheden beperkt t.o.v. de reeds geldende wet- en regelgeving.

De Omgevingsdienst Groningen adviseert alsnog de cumulatie van geur en fijnstof in kaart te brengen. Het bureau Hoeve Advies heeft daarom een aantal berekeningen uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks vergunningen.

5.6.2.1 Individuele hinder

5.6.2.1.1 Voorgrondbelasting

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat bij gelijke belastingen de ervaren geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting. Geurhinder door voorgrondbelasting wordt als hinderlijker ervaren.

De voorgrondbelasting vanuit de pluimveehouderij Wildervanksterstallen 14 t.o.v. de dichtstbijzijnde gevel van Wildervanksterdallen 59 bedraagt:

- ten hoogste 3,9 OU_E/m^3 . Dit mag in de huidige situatie met 15.000 st. vergunde biologische kippen en 7.500 st. vergunde opfok kippen in het buitengebied 8 OU_E/m^3 zijn;
- ten hoogste 7.1 OU_E/m^3 . Dit mag in de huidige situatie met 29.000 st. vergunde reguliere kippen en 7.500 st. vergunde opfok kippen in het buitengebied 8 OU_E/m^3 zijn.

De voorgrondbelasting vanuit de pluimveehouderij Wildervanksterstallen 63 t.o.v. de dichtstbijzijnde gevel van Wildervanksterdallen 59 bedraagt:

- ten hoogste 5,6 OU_E/m^3 . Dit mag in de huidige situatie met 27.612 st. vergunde kippen in het buitengebied 8 OU_E/m^3 zijn.

5.6.2.2 Cumulatieve hinder

5.6.2.2.1 Achtergrondbelasting

Voor het buitengebied hanteert de gemeente Veendam t.a.v. de voorgrondbelasting de wettelijke individuele geurnorm van 8,0 OU_E/m^3 . Volgens tabel B van bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij komt een maximale voorgrondbelasting van 8,0 OU_E/m^3 in een niet-concentratiegebied overeen met een maximaal gehinderdenpercentage van 29%. Volgens tabel A van bijlage 6 van deze handreiking mag de achtergrondbelasting bij een maximaal gehinderdenpercentage van 29% maximaal 18 OU_E/m^3 bedragen. Dit zou dan ook als denkbeeldige streefwaarde voor dit gebied kunnen gelden.

De cumulatieve hinder ofwel achtergrondbelasting veroorzaakt door de pluimveehouderijen Wildervanksterdallen 14 en Wildervanksterdallen 63 samen is ten hoogste 8,378 0 OU_E/m^3 . Dat is ter plekke alleszins acceptabel gelet op de streefwaarde van ten hoogste 18 0 OU_E/m^3 .

5.6.2.2.2 Leefklimaat

Uit de berekeningen blijkt dat het leefklimaat in de omgeving van het plangebied tussen 'matig' en 'redelijk goed' is. Het leefklimaat wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie nu er één in plaats van drie woningen in deze voormalige school komen. De streefwaarde voor achtergrondbelasting in het buitengebied is 18 OU_E/m^3 , gerelateerd aan de maximale 8,0 OU_E/m^3 voor voorgrondbelasting. De feitelijke achtergrondbelasting is 6,3 tot 8,4 OU_E/m^3 en zit hier ver onder. Verschil in achtergrondbelasting a.g.v. de voorgenomen verandering van Wildervanksterstallen 59:

Geurgevoelig object	Huidige situatie kwalificatie RIVM	Mogelijke situatie kwalificatie RIVM
Wildervanksterdallen 59	6,293 Redelijk goed	8,378 Matig

Beoordeling leefklimaat volgens milieukwaliteitscriteria RIVM (Bijlage 6 en 7 Handreiking Wet geurhinder en veehouder, 1 mei 2007, Infomil / Ministerie van VROM) op basis van GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002).

5.6.2.3 Cumulatieve fijnstof

5.6.2.3.1 Achtergrondconcentratie

Met het oog op de luchtkwaliteit en volksgezondheid vraagt de Omgevingsdienst Groningen om de cumulatie van fijnstof vanuit de beide pluimveehouderijen op het pand van Wildervanksterdallen 59 in kaart te brengen. De bijdrage vanuit de bedrijven t.o.v. de omwonenden varieert afhankelijk van de afstand tot het bedrijf. De achtergrondconcentratie in de naaste omgeving is ca. 15,50 µg/m³.

Zowel in de huidige situatie als in de situatie waarbij de vergunningen worst-case worden gebruikt voor het houden van reguliere kippen wordt (ruim) voldaan aan de door de Wet luchtkwaliteit gestelde voorwaarden en is de fijnstofconcentratie en het aantal dagen overschrijding (beduidend) lager dan wat is voorgeschreven. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is voldoende gewaarborgd.

Met het oog op het terugbrengen van de fijnstofconcentratie in het heel Nederland en in het bijzonder in de concentratiegebieden zal de overheid binnen afzienbare tijd pluimveehouders verplichten niet alleen in nieuw te bouwen stallen, maar ook in bestaande stallen de fijnstofuitstoot te reduceren. Op termijn zal de fijnstofuitstoot worden verminderd; overheid en sector zijn op dit moment hierover met elkaar in gesprek.

5.6.2.3 Paarden

Er worden ook paarden gehouden bij de beide pluimveehouderijen, namelijk Wildervanksterdallen 14 en 63. Hiervoor gelden de vaste afstanden 50 meter vanaf het emissiepunt van de stal tot een geurgevoelig object en 25 meter vanaf de buitengevel van de paardenstal tot de buitengevel van een geurgevoelig object.

Gesteld kan worden dat de afstand van 50 meter van het emissiepunt tot aan de woningen van derden niet wordt gehaald en dat in één geval de gevel-gevelafstand van 25 meter ook niet wordt gehaald vanaf een paardenstal. Er is echter sprake van een bestaande situatie die op basis van de bestaande regels voort mag duren. Er mag echter geen uitbreiding plaatsvinden met paarden (of andere vaste afstandsdieren) die binnen deze afstanden zijn gelegen. Deze regels zijn en blijven gelijk, of er nu één of drie woningen in het pand aanwezig zijn.

5.6.3 Conclusie

Zowel de voorgrondbelasting (individuele hinder) als achtergrondbelasting (cumulatieve hinder) is lager dan wat de wetgever verantwoord acht.

De gemeente heeft geen specifiek beleid t.a.v. achtergrondbelasting en ook geen afwijkende geurnormen t.a.v. voorgrondbelasting. Er zijn geen stringenter voorwaarden dan het wettelijk landelijk kader van de Wgv.

Het initiatief voldoet aan het landelijk en dus ook aan het gemeentelijk geurbeleid en er is wat betreft cumulatieve geurhinder geen sprake van een belangrijke verontreiniging.

Uit de berekeningen blijkt dat het woon- en leefklimaat in de te realiseren woningen in het pand Wildervanksterdallen 59 alleszins verantwoord is. De kwalificatie van de omgeving wijzigt niet en onderscheidt zich in positieve zin. Het woon- en leefklimaat is ondanks de aanwezigheid van twee pluimveehouderijen in de nabije omgeving beter dan wat de wetgever voorschrijft en verantwoord vindt. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is voldoende gewaarborgd.

Met betrekking tot de cumulatie van fijnstof wordt zowel in de huidige situatie als in de situatie waarbij de vergunningen worst-case worden gebruikt voor het houden van reguliere kippen wordt (ruim) voldaan aan de door de Wet luchtkwaliteit gestelde voorwaarden en is de fijnstofconcentratie en het aantal dagen overschrijding (beduidend) lager dan wat is voorgeschreven.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 15 kilometer afstand.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is in voorliggend in het uiterste geval sprake van zeer tijdelijke inpandige werkzaamheden. Er is dan ook geen sprake van het inzetten van zware mobiele werktuigen tijdens de aanlegfase. Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de enkelbestemming 'recreatie' wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiermee is het in de toekomst enkel mogelijk het plangebied te gebruiken ten behoeve van het wonen, waarmee de mogelijkheden tot het exploiteren van een sauna komt te vervallen. Een dergelijke functie kent doorgaans een (veel) hogere verkeersgeneratie dan een woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook afnemen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, wat tot een vermindering van de stikstofdepositie leidt.

De beoogde herontwikkeling heeft géén negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 9,7 kilometer afstand.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het slopen van gebouwen, het dempen van watergangen of het verwijderen van groenstructuren. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en fauna als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is geen sprake. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden. Gelet op het vorenstaande wordt een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen. Het betreft een functiewijzing van bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatieplangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); er ontstaat een m.e.r.- plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 15 kilometer afstand. Gelet de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het feit dat het middels voorliggend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan wordt om in het plangebied te wonen en de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000- gebieden is er geen sprake van een negatief effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingstraject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6 Waterhuishoudingaspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Beleid provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming van grote delen van de provincie Groningen welke liggen onder de zeewaterspiegel is een belangrijke pijler. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken zijn een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

6.1.4 Beleid waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en

schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#). De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Hunze en Aa's geeft een positief wateradvies.

7 Jurdische aspecten en planverantwoording

7.1 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.

7.2. Opzet regels

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.

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

7.2.2 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. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt.

7.2.3 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, etc.).

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
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 5)*
Dit artikel is opgenomen om bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn de algemene regels voor een aan huis verbonden beroep, een Bed and breakfast voorziening en strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om een vervangende woningbouw te realiseren.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van de welstandstoets en het parkeren.

7.2.5 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.

7.3 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.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Qua systematiek van de regels is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019'.

Wonen (Artikel 3)

In voorliggend geval is ter plaatse van plangebied de enkelbestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan drie. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Veendam. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Van de provincie Groningen is een vooroverlegreactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Wildervanksterdallen 59 te Wildervank'. De reactie van de provincie luit als volgt:

Op grond van artikel 2.13.2 en 2.13.3 van de Omgevingsverordening dient - kort samengevat - het bestemmingsplan regels te stellen die erin voorzien dat de functie wonen in het hoofdgebouw plaatsvindt en mag vrijgekomen en vrijkomende bebouwing niet worden vergroot en mogen er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw (het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw van gelijke aard, omvang en karakter).

Anders dan wordt beoogd met het bestemmingsplan voorzien de planregels er echter niet in dat de woonfunctie in de vorm van 3 appartementen uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en voorzien de bouwregels niet in bescherming van de bestaande hoofdvorm van de vrijgekomen bebouwing. Ook ontbreekt op de verbeelding een specifieke aanduiding b.v. de aanduiding vrijgekomen gebouwen en/of de aanduiding 'karakteristiek'. Ten slotte voorzien de planregels in gebruiksmogelijkheden, zoals Bed and Breakfastvoorzieningen, paardrijbakken, groepskamperen etc. die wellicht ter plaatse bij de appartementen niet zijn beoogd.

Het pand wordt volgens de toelichting en het advies van de Omgevingskamer door de gemeente tevens aangemerkt als een te behouden karakteristiek gebouw.

In de algemene bouwregels is bepaald dat vrijgekomen en vrijkomende bebouwing niet mogen worden vergroot. Tevens mogen er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw. Ook is aan de voormalige school de aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd. Hiermee blijft de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de bebouwing behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen. De gebruiksmogelijkheden zoals Bed and Breakfastvoorzieningen, paardrijbakken, groepskamperen etc. zijn geschrapt uit de regels.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#). De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

9.1.4 Veiligheidsregio Groningen

De veiligheidsregio Groningen adviseert het volgende:

- De risicoafstanden van de relevante buisleiding te bepalen op 1% letaal, zoals wettelijk voorgeschreven;
- Om gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten in de regels.

Beide adviezen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolgens heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.