

# Bestemmingsplan Langebosch, Kuifreiger-Oost

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**Maart 2024**

**Vastgesteld**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen  
Helperpark 284  
9723 ZA Groningen

# Bestemmingsplan

## Langebosch, Kuifreiger-Oost

Bestemmingsplan: Langebosch, Kuifreiger-Oost  
IDN: NL.IMRO.0047.05BPKuifreiger-0401  
Status: Vastgesteld  
Datum: Maart 2024



## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	REGIONAAL BELEID .....	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	19
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>25</b>
5.1	GELUID .....	25
5.2	BODEMKWALITEIT .....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	GEUR.....	30
5.7	ECOLOGIE .....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	32
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	33
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>35</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF .....	36
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>38</b>
7.1	INLEIDING .....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>41</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>42</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK .....	42
9.3	ZIENSWIJZEN .....	42
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>43</b>	
BIJLAGE 1	LADDERONDERBOUWING .....	44
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	45
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	46
BIJLAGE 4	NOTITIE ECOLOGISCH ONDERZOEK .....	47

BIJLAGE 5	WATERTOETSNOTITIE/RESULTATEN.....	48
BIJLAGE 6	BEELDKWALITEITSPLAN .....	49
BIJLAGE 7	VERSLAG INLOOPAVOND .....	50

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie (hierna: plangebied) tussen de Kuifreiger en de Nijveenlaan in de wijk Langebosch in het zuiden van de kern Wildervank.

Door aanhoudende vraag naar woningbouw, heeft de gemeente Veendam het plan opgevat om ter plaatse van het plangebied woningbouw mogelijk te maken. Concreet ziet het voornemen op de realisatie van 12 vrijstaande woningen. Gelet op de waterrijke omgeving, wordt hier een kwalitatief hoogwaardig woongebied beoogd.

Het realiseren van 12 woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Wildervank, globaal tussen de Nijveenlaan, het Westerdiep en de Kuifreiger. Het plangebied ligt daarnaast op steenworp afstand van het gemaal Wildervank. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wildervank, sectie N, nummer 777 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Nijveenlaan. Aan de oost- en zuidzijde vormen een woonperceel en oppervlaktewater (Westerdiep) de begrenzing. Aan de westzijde is het planbied begrensd door de Kuifreiger.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Wildervank en Veendam en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode ster en de rode omlijning geven respectievelijk de locatie en indicatieve begrenzing van het plangebied weer. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Veendam en Wildervank en de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Langebosch, Kuifreiger-Oost” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0047.05BPKuifreiger-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

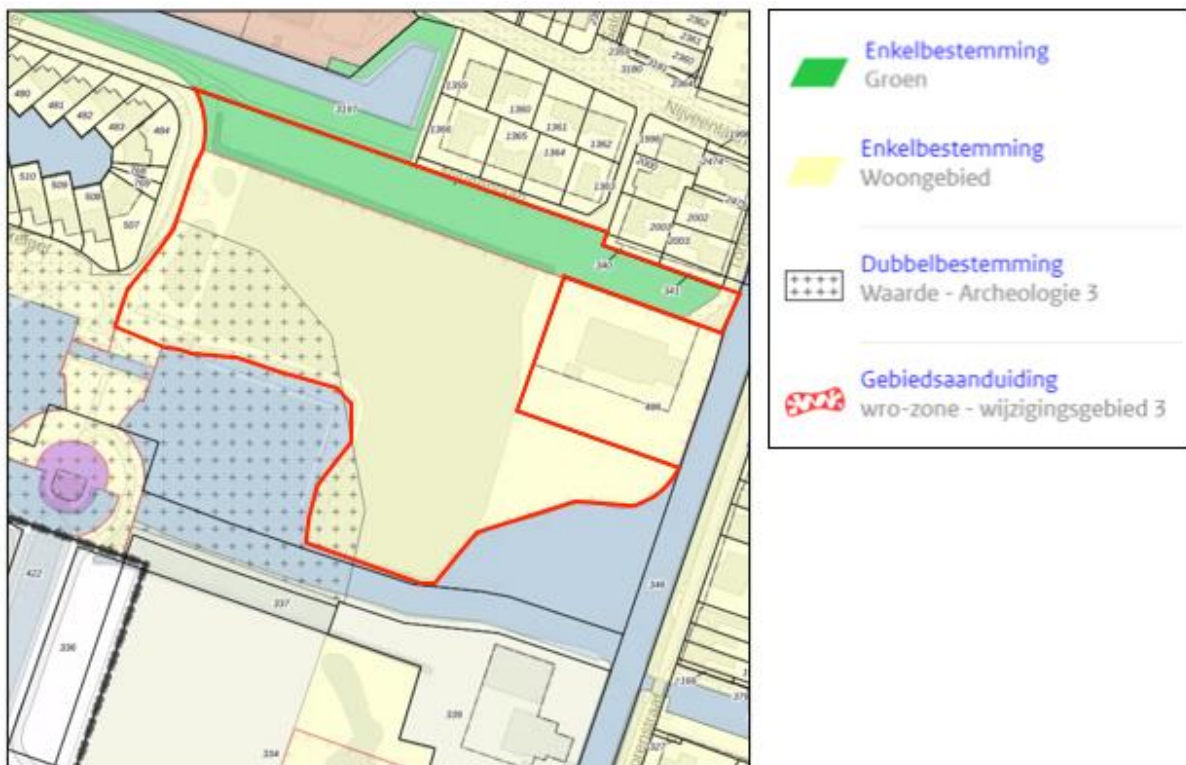
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wildervank”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam op 28 september 2009.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met de rode omlijnning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Wildervank” (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het “Wildervank” is het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Woongebied’ en ‘Groen’. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en geldt voor nagenoeg het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’. Hierna wordt op de geldende bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

#### Bestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Een bouwvlak ontbreekt binnen het plangebied.

#### Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen. In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd. Hiervoor gelden maximale bouwhoogtes.

#### Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Er geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan 200 m<sup>2</sup>.

#### Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'

Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' geldt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar een recreatieve en/of horecabestemming.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Doordat binnen de in het plangebied opgenomen bestemming 'Woongebied' het, door het ontbreken van een bouwvlak, niet is toegestaan woningen te bouwen, is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerend planologisch regime.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridische planologische kader waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

## **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 het vooroverleg en inspraak.



## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich in een omgeving waar functioneel gezien nagenoeg alleen woonfuncties aanwezig zijn. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een gemaal. De ruimtelijke structuur rondom het plangebied wordt bepaald door de infrastructuur en het water.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie ingericht als onbebouwd grasland/weiland. Binnen het plangebied bevindt zich tevens een greppel waar water door stroomt.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 is met een luchtfoto en straatbeelden de bestaande situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto aangeduid met de rode omlijnning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf de Nijveenlaan (Bron: Gemeente Veendam)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

De locatie is ten tijde van de ontwikkeling van de wijk Langebosch (eind jaren 1990) ook reeds in beeld geweest voor invulling. Met zowel een recreatieve functie als ook wonen. Uiteindelijk is deze invulling destijds gestopt. Een eerste aanzet in de fysieke ruimte is echter wel gedaan door middel van het bouwen van een aanlegsteiger en groene aanplant langs de waterkant.

De omgeving die daarmee in de tussenliggende jaren tot stand is gekomen is die van een hele natuurlijke en verstilde plek (zie afbeelding 3.1). Dit gegeven is als principe genomen voor de nu beoogde invulling.



Afbeelding 3.1 Reeds bebouwde steiger in het verstilde gebied en zicht vanaf de Torenstraat. Met het blauwe dak van het gemaal zichtbaar (Bron: Gemeente Veendam)

Aansluitend op Langebosch en de overgang makend naar het lint aan het Westerdiep, wordt hier ruimte gemaakt voor een 12-tal vrijstaande woningen in het hogere koopsegment. De dichtheid komt hiermee overeen met bestaand Langebosch, de eilanden met vrijstaande woningen.



Afbeelding 3.2 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 3.2 is het stedenbouwkundig plan weergegeven. De inzet is om de bestaande omgeving zoveel mogelijk ongemoeid te laten. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. De groenwal achter de

boerderij (Torenstraat 5) wordt in tact gelaten. De groene waterrand langs de haven wordt geborgd met een brede groene rand van minimaal 10m, oplopend naar 15m nabij de sluis. Wel wordt gesnoeid in het aanwezige groen om zicht op het water vanuit de nieuwe buurt te herstellen. In het nieuw toe te voegen openbare gebied wordt een aantal bomen bij geplant.

De rooilijn voor de nieuw toe te voegen woningen wordt aan deze zuidzijde bepaald door de projectmatig gebouwde pastelkleurige woningen westelijk van het plangebied.

Aan de noordkant is de bestaande groene strook tussen sloot en Nijveenlaan gehandhaafd. De sloot wordt gedempt. Watercompensatie is in de basis geregeld met het Langeboschemeer. Meer specifiek zorgt het groene karakter van dit buurtje tezamen met de lage bebouwingsdichtheid voor de nodige infiltratie in de bodem waarmee recht wordt gedaan aan de trits vasthouden – bergen - afvoeren. Daarbovenop wordt verharding tot het minimum beperkt dan wel doorlatend uitgevoerd. De rooilijn aan deze noordzijde wordt bepaald door de nieuwe ontsluiting op de Grote Zilverreiger.

Deze ontsluiting maakt een rondgang mogelijk rondom de 6 westelijke kavels, waarmee huisvuilinzameling aan deze zijde georganiseerd wordt. De 4 zuidoostelijke kavels worden doodlopend aangesloten op de Kuifreiger. De 2 noordoostelijke kavels krijgen een ontsluiting op de Nijveenlaan. Er wordt expliciet geen autoverbinding gemaakt tussen Nijveenlaan en Grote Zilverreiger/Oeverloper daar dit ongewenst sluijverkeer zou veroorzaken.

De langzaam verkeersverbindingen maken daarentegen wel verbinding met de omliggende buurten.

De kavels verschillen qua omvang. De westelijke 6 lopen uiteen van 570 m<sup>2</sup> tot circa 630 m<sup>2</sup>. De oostelijke kavels hebben een omvang van ruim 800 m<sup>2</sup> tot ruim 1600 m<sup>2</sup>.

Deze laatste is gelegen aan het Westerdiep, en omvat 1 van de 2 waterkavels. Deze krijgen beide de mogelijkheid voor een eigen steiger. Voor de andere woningen is ruimte aan genoemde bestaande steiger.

Verder krijgen de waterkavels een aanzienlijke bouwenvolp te beschikking. Hiertegenover staat dat het erf verder vrij blijft van gebouwen om zo enige doorzicht vanaf het Westerdiep (Torenstraat) naar het Langebosch, en vice versa, te behouden.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente Veendam de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. De hierin aangegeven parkeercijfers bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeerbehoefte en de gemiddelde verkeersgeneratie.

### 3.2.2 Uitgangspunten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Gewenste functie: koop, huis, vrijstaand

### 3.2.3 Parkeren

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten ontstaat de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Parkeercijfer	Aantal	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,2 (per woning)	12 woningen	26,4
<b>Totaal afgerond</b>			<b>27</b>

Op basis van bovenstaande berekening brengt de ontwikkeling een totale parkeerbehoefte van afgerond 27 parkeerplaatsen met zich mee.

De te realiseren vrijstaande woningen beschikken allemaal over een ruime kavel waarbij het realiseren van ten minste 2 tot 3 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk is. Hiermee kan op eigen terrein aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering oplevert voor het voorliggend voornemen.

### 3.2.4 Verkeer

Met de voorliggende ontwikkeling worden 12 woningen gerealiseerd. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het plan het volgende beeld uitgaande van het gemiddelde:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	8,2 (per woning)	12 woningen	98,4
<b>Totaal</b>			<b>98,4</b>

Op basis van de bovenstaande berekening brengt de ontwikkeling een totale verkeersgeneratie van 99 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee.

Dit verkeer wordt voor het grootste gedeelte via de Grote Zilverreiger en vervolgens de Oeverloper afgewikkeld op de bestaande infrastructuur. Een tweetal te ontwikkelen percelen wordt via de Nijveenlaan ontsloten op de bestaande infrastructuur. Er is voldoende capaciteit op de omliggende infrastructuur om de relatief kleine toename van verkeersbewegingen op een verkeersveilige wijze af te wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering oplevert voor voorliggend voornemen.

### 3.2.5 Conclusie

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



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek 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 toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling 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.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de voorloper van NOVI, 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.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de 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'.

#### 4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Hiervan is sprake. Er is dan ook een ladderonderbouwing opgesteld door BJZ.nu. Deze is als bijlage 1 bijgevoegd. Uit de ladderonderbouwing volgt dat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling waar zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte aan is. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2022 en de daarbij behorende Omgevingsverordening provincie Groningen.

### 4.2.1 Omgevingsvisie 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 mei 2022. 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

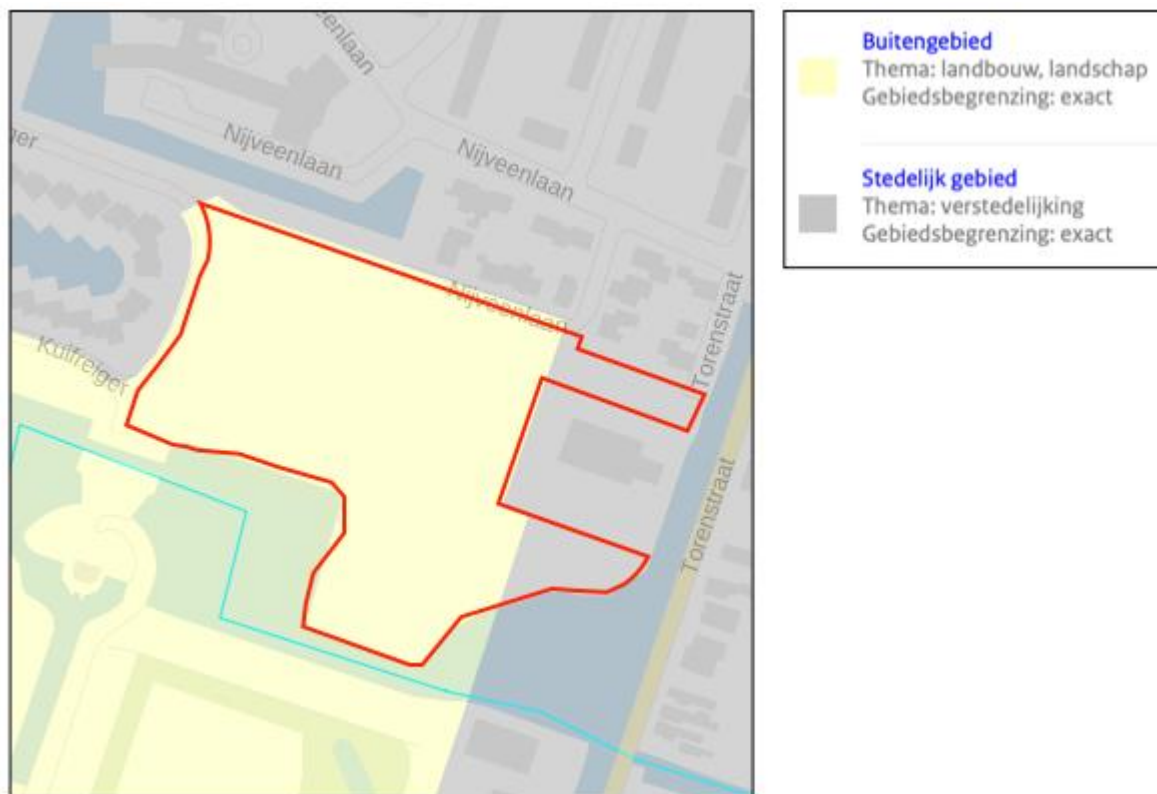
#### **Mobiliteit**

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. Uit afbeelding 4.1 blijkt dat het plangebied deels ligt in het stedelijk gebied en deels in het buitengebied. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart thema 'ruimte' Omgevingsvisie provincie Groningen (Bron: provincie Groningen)

De voorgenomen ontwikkeling heeft binnen de zojuist benoemde thema's het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en dan specifiek de belangen *ruimtelijke kwaliteit* en *aantrekkelijk vestigingsklimaat*. Hierna wordt op de betreffende onderdelen nader ingegaan.

#### 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 om 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.

#### Buitengebied

Onder het buitengebied wordt verstaan, de gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben.

De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil de provincie het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening.

#### 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.

#### 4.2.1.3 *Aantrekkelijk vestigingsklimaat*

De provincie zet in op een leefbare omgeving, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gerealiseerd door samen met gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen werken en opleiden.

Gemeenten zijn goed op de hoogte van lokale omstandigheden en zijn vaak goed in staat maatwerkoplossingen te vinden voor de vraagstukken die op hen afkomen. Vraagstukken op het gebied van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en detailhandelslocaties zijn vaak gemeentegrens overstijgend. Gemeenten krijgen voor deze onderwerpen meer verantwoordelijkheid. Om te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren met een overaanbod vindt de provincie Groningen het belangrijk dat er in regionaal verband bij voorkeur integrale visies (structuurvisie, Omgevingsvisie of beleidsvisie) worden opgesteld. Daarbij moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De rol van de provincie is om gemeenten hierbij te faciliteren/ondersteunen.

#### **Woningvoorraad**

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

#### 4.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie*

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 12 duurdere vrijstaande woningen op een locatie die deels binnen bestaand stedelijk gebied ligt en deels in het buitengebied maar wel aansluitend op het stedelijke gebied. Hierbij wordt benadrukt dat het plangebied aan nagenoeg alle zijden is omsloten door bestaand stedelijk gebied. Tevens is ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ziet op het wijzigen van de bestemming naar onder andere horeca of recreatie. Hierbij blijkt het plangebied al beoogd als gebied met een stedelijke functie. Gelet hierop kan wordt gesteld dat er sprake is van een inbreidingslocatie.

Door het beoogde woningbouwplan wordt invulling gegeven aan een concrete kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. Het vorenstaande wordt in paragraaf 4.3.3 nader getoetst.

Met het voornemen wordt een plek met weinig stedenbouwkundige kwaliteit ingevuld. De gewenste ontwikkeling zorgt voor een duurzame toekomstbestendige invulling van het plangebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de Provincie Groningen.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening**

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. Ook de omgevingsverordening is een aantal keren partieel gewijzigd danwel geactualiseerd. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het onderliggend bestemmingsplan zijn artikel 2.13.1 (Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies) en artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening van belang.

*4.2.2.1 Artikel 2.13.1 (Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies)*

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

*4.2.2.1 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.

*4.2.2.2 Toetsing aan de omgevingsverordening*

Ten aanzien van artikel 2.13.1 wordt opgemerkt dat in voorliggend geval niet echt sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied. Het plangebied ligt deels binnen het gebied dat is aangeduid als stedelijk gebied en wordt hier tevens aan nagenoeg alle zijden door omsloten. Bovendien zijn reeds stedelijke functies, al dan niet via een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid, toegestaan. Aangezien het plan aansluit op stedelijk gebied en na realisering hier op compacte wijze sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling wordt een nadere toetsing aan artikel 2.13.1 niet noodzakelijk geacht.

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt goed aangesloten op het artikel 2.15.1 uit de verordening. Op een binnenstedelijke locatie wordt een ongebruikt perceel ontwikkeld tot een woongebied met woningen waar behoefte aan is.

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 de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Groningen verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionale woondeal 2022-2030 Regio Oost-Groningen

De provincie werkt samen met gemeenten en het Rijk om 28.500 huizen in de provincie Groningen te bouwen. In 2030 moeten deze nieuwe woningen gebouwd zijn. Voor de regio's Eemsdelta, Oost-Groningen en Groningen-Assen hebben de gemeenten en provincies met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening drie regionale woondeals ondertekend. In de woondeals staan afspraken over het aantal woningen dat per regio gebouwd wordt en wat de belangrijkste locaties, zogenaamde sleutelprojecten, zijn.

In Oost-Groningen vindt een lichte toename van het aantal nieuwe woningen plaats. Daarnaast worden bestaande woningen vernieuwd en verduurzaamd. Dit betekent dat er ook woningen gesloopt zullen worden. De volkshuisvestelijke opgave in Oost-Groningen is naast een kwantitatieve opgave vooral kwalitatief van aard. De bevolkingssamenstelling verandert en woonwensen veranderen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet goed op voorbereid.

In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave. Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen.

Het regionale aandeel van Veendam in deze deal betreft een bruto nieuwbouwambitie van 739 woningen. Er worden 64 woningen gesloopt. De beoogde netto uitbreiding komt daarmee op 675 woningen. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn meerdere plannen in ontwikkeling die in totaal optellen tot netto 937 woningen. Hiervan zijn 305 woningen al planologisch vastgelegd in ruimtelijke plannen of zelfs al vergund. De overige plannen zijn minder hard en zullen niet allemaal gerealiseerd (kunnen) worden. De nadruk ligt op het ontwikkelen van betaalbare woningen.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn de hieronder genoemde beleidsstukken van belang.

### 4.4.1 Omgevingsvisie Veendam

#### 4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Veendam heeft op 7 februari 2022 de Omgevingsvisie Veendam vastgesteld. De Omgevingsvisie Veendam laat zien waar de gemeente Veendam voor staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden in de gemeente.

Het plangebied valt binnen het gebied 'woongebieden'. In de woongebieden wordt voornamelijk gewoond, maar er zijn ook verschillende voorzieningen te vinden. De woongebieden worden onderscheiden in drie wijken: Veendam Noord, Sorgvliet en Buitenwoel. Daarnaast maakt een gedeelte van Wildervank onderdeel uit van dit deelgebied. De woongebieden van Borgercompagnie, Bareveld, Wildervanksterdallen, Ommelanderwijk en Zuidwending en het overige deel van Wildervank zijn in de Omgevingsvisie beschreven onder het deelgebied lintdorpen.

In voorliggend geval is het thema 'Wonen' van belang. Dit onderdeel wordt bij het aannemen van de nieuwe woonvisie (zie paragraaf 4.4.3) ook gewijzigd. Hieronder wordt op dit thema ingegaan.

#### 4.4.1.2 Wonen

In de gemeente Veendam is het fijn om te wonen en leven. Dat wordt ook wel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat genoemd.

### *Hoe ziet wonen in Veendam eruit?*

In de gemeente Veendam wordt op verschillende plekken gewoond. Zo zijn veel woningen in het centrum te vinden, maar ook in de wijken Sorgvliet, Buitenwoel en Veendam Noord. Andere woongebieden zijn Wildervank en de kleinere lintdorpen: Borgercompagnie, Bareveld, Wildervanksterdallen, Ommelanderswijk en Zuidwending. Alle dorpen en wijken hebben hun eigen kenmerken en identiteit. Zo is de langgerekte structuur en het omliggende open landschap kenmerkend voor de lintdorpen. In de woongebieden en het centrum is relatief veel groen en water te vinden. Veendam wordt daarom ook wel Parkstad genoemd.

### *Waar staat de Gemeente Veendam nu?*

In de gemeente Veendam stonden in 2021 in totaal 12.906 woningen. Van deze woningen zijn ongeveer 80% eengezinswoningen en het restant (20%) meergezinswoningen (appartementen). Circa 64% van de woningvoorraad zijn koopwoningen, 24% corporatiewoningen, 11% particuliere huurwoningen en 1% is onbekend.

Op 1 januari 2021 telde de gemeente 27.417 inwoners. Volgens de bevolkingsprognose van de regio Oost-Groningen en provincie Groningen neemt de bevolkingsomvang af met ongeveer 1.000 personen in de periode 2020-2040. Ondanks deze verwachte bevolkingskrimp wordt voorspeld dat het aantal huishoudens in deze periode met ruim 600 huishoudens toeneemt. Dit komt omdat steeds meer mensen alleen wonen en vanuit de regio (Groningen en Assen) steeds meer richting Veendam trekken door de gevolgen van de overspannen woningmarkt.

Niet alleen de omvang van de bevolking verandert, ook de samenstelling. De voorspelling is dat door vergrijzing het aantal personen van 65 jaar of ouder sterk toeneemt tot 2040. Vooral het aantal 75-plussers groeit van circa 2.700 (10%) naar 4.700 (18%) personen. Dit heet dubbele vergrijzing. Tegelijkertijd is de verwachting dat het aantal personen jonger dan 30 afneemt. Dit wordt ontgroening genoemd.

### *Wat komt er op de gemeente Veendam af?*

De verwachting is dat de vraag naar woningen in de toekomst anders is dan nu. Dit vraagt om aanpassingen van de huidige woningvoorraad. Een ontwikkeling die hierbij meespeelt is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Doordat het aantal ouderen toeneemt, neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen toe.

De druk op de woningmarkt in de stad Groningen maar ook in Assen neemt steeds verder toe. Naar verwachting kijken steeds meer woningzoekenden uit naar omliggend gebied. Hierdoor neemt mogelijk de vraag naar woningen in Veendam toe.

Door de energietransitie is het nodig in woningen energie wordt bespaard. Dit kan bijvoorbeeld door bestaande woningen (nog) beter te isoleren. Nieuwbouwwoningen kunnen bovendien zo gebouwd worden dat deze zo goed mogelijk omgaan met energie.

### *Hoe ziet de gemeente Veendam de toekomst voor wonen?*

Om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen vindt de gemeente Veendam het belangrijk dat geïnvesteerd wordt in de woningvoorraad. De gemeente wil dat er nieuwe woningen worden gebouwd, maar ook dat de bestaande woningen verbeterd worden. Ook wil de gemeente dat een deel van de leegstaande winkelpanden getransformeerd wordt tot woningen. De gemeente gaat in overleg met ondernemers die boven hun winkel ruimte beschikbaar hebben, met als doel deze ruimte in samenwerking met de ondernemer om te zetten in woningen. Dit draagt bij aan het verminderen van de leegstand.

Bij de bestaande huurwoningen zet de gemeente in op verbetering, aanpassing en verduurzaming. Hiervoor maakt de gemeente prestatieafspraken met sociale verhuurders in de gemeente. De sociale verhuurders hebben in het Aedes-akkoord afgesproken dat hun woningvoorraad in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal en (aard)gasloos is. Daarnaast wil de gemeente het gesprek aangaan met particuliere beleggers die woningen verhuren, om hen aan te moedigen woningen te onderhouden, verbeteren en verduurzamen. Woningeigenaren stimuleert de gemeente door voorlichting (bijvoorbeeld via een website) over goede voorbeelden en mogelijkheden om de woning te verduurzamen.

De gemeente maakt afspraken met projectontwikkelaars, bouwers, particuliere en sociale verhuurders over het realiseren van betaalbare woningen, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens. De afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de prijs van nieuwe woningen.

De komende 20 jaar bouwt de gemeente circa 820 woningen in Veendam. Hiermee speelt de gemeente in op de verwachte veranderingen in de samenstelling van de bevolking. De gemeente houdt in de gaten of dit woningaantal, ook in de toekomst, past bij de vraag naar woningen. Daarom actualiseert de gemeente de Woonvisie in 2022 op basis van de laatste bevolkingsprognose en een woningmarktonderzoek. De gemeente heeft speciaal aandacht voor starters door duidelijk in beeld te brengen wat de wensen en behoeften zijn van starters.

De gemeente wil maatwerkafspraken maken over huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Zo heeft de gemeente Veendam net als andere gemeenten in Oost-Groningen een afspraak ondertekend dat mensen die uitstromen uit beschermd wonen, binnen drie maanden gegarandeerd op huisvesting kunnen rekenen. Daarnaast wil de gemeente in samenwerking met de jeugdzorg en het onderwijs kijken welke behoefte er is bij kwetsbare jongeren om begeleid te wonen. Tot slot wil de gemeente de vraag naar woonwagendplaatsen in kaart brengen. Bij voorkeur pakken we dit in regionaal verband op.

De samenwerking tussen de sectoren Wonen en het Sociaal Domein wil de gemeente verbeteren. Wonen en zorg moeten bij zowel nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad beter op elkaar afgestemd worden. De gemeente houdt daarom de vraag en aanbod van (voormalige) verzorgings- en verpleeghuizen in de gaten. Doordat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen kan de vraag naar deze woonopties afnemen. Dit kan uiteindelijk leiden tot leegstand. Door de vraag en het aanbod in de gaten te houden kan de gemeente op tijd inspelen op eventuele leegstand en nadenken over functieverandering.

Er moet meer aandacht besteed worden aan de bouw van levensloopgeschikte woningen. Maar de gemeente wil ook ouderen informeren over (preventieve) woningaanpassingen, mogelijkheden voor zorg aan huis en mogelijkheden voor een verhuizing. Dit bij voorkeur in samenwerking met de huurdersorganisaties, ouderenbonden, corporaties en andere partijen. Samen met Acantus werkt de gemeente aan het opstellen van Meerjarige Regionale Samenwerkingsafspraken onder andere met betrekking tot levensloopgeschikte woningen.

De gemeente staat open voor creatieve oplossingen voor slim (her)gebruik van monumentale panden of het opzetten van creatieve woonconcepten. Er staan in de gemeente Veendam diverse oudere “bejaardenwoningen” die eigenlijk niet meer aan de eisen van de tijd voldoen. De gemeente is er een voorstander van om deze op den duur op een verantwoorde wijze te vervangen. Daarbij ziet de gemeente mogelijkheden voor tijdelijke verhuur aan starters onder voorwaarden (geen overlast).

Omdat er veel onzeker is over de woningbouwontwikkeling en de vraag naar woningen blijft de gemeente continu peilen hoeveel woningen benodigd zijn. Mocht blijken dat er na de realisatie van de huidige woningbouwopgave meer woningen benodigd zijn, sluit de gemeente mogelijkheden voor verdere uitbreiding van het aanbod niet uit. De ruimtelijke structuur van Veendam is daarbij de leidraad.

#### *4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Veendam’*

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van het toevoegen van 12 woningen. Met de gewenste ontwikkeling wordt ingespeeld op de vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarnaast zorgt het voornemen voor een duurzame toekomstbestendige invulling van het plangebied. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ‘Omgevingsvisie Veendam’ is.

### **4.4.3 Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam**

#### *4.4.3.1 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

lijnt 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.

#### 4.4.3.2 *Nieuwbouw is noodzakelijk*

Nieuwbouw in Veendam wordt door de gemeente Veendam als essentieel onderdeel gezien om te komen tot modernisering van de woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het voor Veendam enerzijds om uitbreiding van de voorraad en anderzijds om 'verversing' van de bestaande voorraad.

In het regionaal prestatiekader is onder andere afgesproken dat de Oost Groninger gemeenten hun woningmarktbeleid vormgeven met de regionale bevolkingsprognoses als basis. Het opstellen van deze prognoses (elke 4 jaar) is daarnaast een verplichting die is opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

Voor het bepalen van de 'eigen woningbehoefte' voor de gemeente Veendam gaat de gemeente uit van de meest recente regionale prognose uit 2020. In de gemeentelijke Woonvisie 2019-2023 is nog uitgegaan van de regionale prognose uit 2016.

In de meest recente prognose uit 2020 is de verwachte huishoudensontwikkeling in diverse scenario's doorgerekend. Om rekening te houden met alle onzekerheden die zich binnen deze bandbreedte van verschillende scenario's voordoen, wordt uitgegaan van het midden (trend)scenario. In dit scenario groeit het aantal huishoudens in de gemeente Veendam tot 2030 met +640 huishoudens. De verschuivingen in de prognoses worden veroorzaakt door veel positievere binnenlandse en buitenlandse migratie. Om voldoende ruimte te bieden aan de vernieuwingsopgave en rekening te houden met planuitval, accepteert de gemeente hier bovenop een overcapaciteit 20%. Hiermee komt de totale 'eigen woningbehoefte' tot 2030 uit op +770 woningen.

In het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen wordt Wildervank als stedelijke kern en als lintdorp aangeduid met o.a. een hoog voorzieningenniveau en een regionale verzorgingsfunctie. Dit maakt het centrum bij uitstek geschikt voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen, met name in de vorm van appartementen, zowel in huur als in koop. Daar zet de gemeente dan ook op in.

Kwalitatief gezien is onder andere sprake van een nadrukkelijke behoefte aan duurdere grondgebonden koopwoningen, zoals twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

#### 4.4.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam*

Met de gewenste ontwikkeling worden 12 duurdere vrijstaande woningen gerealiseerd. Zoals blijkt uit bovenstaande beschrijving is in de gemeente Veendam een totale 'eigen woning behoefte' van 770 woningen tot 2030. Met de gewenste ontwikkeling wordt de bestaande woningvoorraad van Veendam uitgebreid en wordt ingespeeld op de vraag naar duurdere grondgebonden woningen. Het plan voorziet dan ook zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het woonbeleid van gemeente Veendam.

#### 4.4.4 **Woonvisie gemeente Veendam 2023-2027**

De woonvisie gemeente Veendam 2023-2027 is op 30 oktober 2023 vastgesteld.

Het plan past binnen het kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma uit de nieuwe Woonvisie. 15% van de nieuwe woningbouwplannen is bedoeld voor dure koop van boven 355.000 euro. Voorliggend plan sluit hierbij aan. Het is in lijn met de gebiedsgerichte accenten die in de Woonvisie zijn geformuleerd voor Wildervank, waarbij er ruimte is voor toevoeging van woningen via nieuwbouw en transformatie. Het plan draagt bij aan de doelstelling uit de Woonvisie om minimaal 100 woningen tot 2030 toe te voegen in Wildervank.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de nieuwe Woonvisie Veendam 2023-2027.

#### 4.4.5 Mobiliteitsplan Veendam 2022-2030

##### 4.4.5.1 Algemeen

In het Mobiliteitsplan Veendam 2022-2030 is een actueel en toekomstgericht verkeer- en vervoersbeleid geformuleerd op basis van 4 pijlers (thema's), met de eigen specifieke doelstellingen en ambities, te weten:

- Verkeersveilig en Toegankelijk;
- Duurzaam en Vitaal;
- Aantrekkelijk en Leefbaar;
- Bereikbaar en Bedrijvig.

Het nieuwe mobiliteitsplan heeft een 'planhorizon' tot en met 2030 en bepaalt de koers zodat bewoners en de gasten zich prettig, veilig en duurzaam kunnen (blijven) verplaatsen. In het uitvoeringsprogramma is een concrete doorvertaling daarvan gegeven voor de jaren 2022-2030. Zodoende komt de gemeente tot realisatie van de doelen en ambities van de vier thema's waarop het Mobiliteitsplan is gestoeld. Het gaat er daarbij om de knelpunten van de huidige situatie op te lossen en antwoord te geven op zich aandienende problemen in de toekomst.

##### 4.4.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Mobiliteitsplan Veendam 2022-2030

Voor het voornemen, beschreven in voorliggend bestemmingsplan Langebosch Kuifreiger-Oost, gaat het dan onder meer om het verkeersveiliger maken van de Oeverloper door de inrichting en aanwijzing tot 30 km weg en de introductie van het concept GOW30 op de route Woortmanslaan-Apollolaan-C.W. Lubbersstraat.

Daarnaast is de afwikkeling van het verkeer vanuit Veendam-Zuid/Wildervank van en naar de N33 problematisch. In het verleden is als mogelijke oplossing hiervoor een verbinding van de Industrieweg via de DWM-weg met het Boven Oosterdiep en de Bendikstraat/Skagerrak bedacht en uitgewerkt. Met een verkeersmodelstudie wordt onderzocht of en in welke mate deze oplossing voldoende robuust is om de huidige en toekomstige problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling in dit gedeelte van Veendam op te lossen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling zoals omschreven in dit bestemmingsplan niet conflicteert met de uitgangspunten in het Mobiliteitsplan.

#### 4.4.6 Welstandsnota

Per 7 juni 2004 beschikt de gemeente Veendam over een welstandsbeleidsnota. In de nota staan de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Het doel van de nota is het streven naar behoud en zo nodig versterking van de beeldkwaliteit in het algemeen en die van beschermde dorpsgezichten in het bijzonder.

Zoals te zien in afbeelding 4.2 (zwarte omlijning) ligt het plangebied in de Welstandsnota in gebied 1, "Historische linten in het buitengebied". En tevens in de directe nabijheid van 2 als bijzondere projecten gedefinieerde gebieden.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Welstandsnota 2004 (Bron: gemeente Veendam)

Voor voorliggende locatie is dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het 'Beeldkwaliteitsplan – Grote Zilverreiger/Kuifreiger Wildervank' is zodoende bepalend voor toetsing van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie en bron van inspiratie voor de architect.

#### 4.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen 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

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelig object. Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van woningen.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van diverse wegen. Gelet hierop is door BIZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

##### Resultaat en conclusie akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer van de Poststraat en Torenstraat bedragen, inclusief 5 dB reductie, hoogstens respectievelijk 26 dB en 37 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Gezien voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

##### 5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industriellawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid (milieuzonering).

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten 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.

Door Klijn Bodemonderzoek is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten en de herinrichting van het terrein.

Tevens kan worden vastgesteld dat ter plaatse van de gedempte sloot geen bodemvreemd materiaal aanwezig is en dat de demping is gerealiseerd met schone, vermoedelijk gebiedseigen, grond. Ter plaatse van de voormalige perceel Torenstraat 3 is een bijmenging met puin aanwezig in de boven- en ondergrond. Daarnaast zijn er geen beperking bij het uitvoeren van civiele werkzaamheden ter plaatse van de sloot. Het slib aanwezig in de sloot kan ingedeeld worden als verspreidbaar op aangrenzend perceel.

### 5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende 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 m<sup>2</sup> 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

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### 5.3.3 Conclusie

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

### 5.4 Externe 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 in het plangebied

### 5.4.2.1 Algemeen

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.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

### 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.

### 5.5.1 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 aan de rand van de kern Wildervank. 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.

### 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 de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze functie, locaties, bijbehorende richtafstanden en afstand tot het plangebied.

Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Torenstraat 11 Wildervank	Akkerbouwbedrijf	30 meter	33 meter
Torenstraat 28 Wildervank	Maatschappelijke voorziening	10 meter	35 meter
Nijveenlaan 25 Wildervank	Maatschappelijke voorziening	10 meter	25 meter

Gelet op de vorenstaande tabel, bevinden omliggende milieubelastende functies zich op voldoende afstand van het plangebied. Hiermee is voldoende aangetoond dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering geschaad.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

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.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische veehouderijen gevestigd. Een nadere toetsing aan de Wgv is daarom niet noodzakelijk.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 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 11 kilometer afstand. Gezien de afstand tot dit Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, kan een stikstofonderzoek achterwege blijven. Negatieve gevolgen zijn namelijk uit te sluiten, aangezien de woning gasloos gerealiseerd wordt.

#### 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 5 kilometer afstand. Het plangebied ligt daarmee niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee kan worden geconcludeerd dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Door TAUW is in 2021 een second opinion van een eerder uitgevoerde QuickScan uitgevoerd. In 2023 heeft TAUW, om te bepalen of en welk aanvullend onderzoek nodig is, een veldbezoek uitgevoerd. Hieruit is een notitie ecologisch onderzoek opgesteld welke als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van de notitie.

#### 5.7.2.1 Resultaten onderzoek en notitie

Tijdens het veldbezoek is duidelijk geworden dat het plangebied waarin ontwikkelingen plaatsvinden, geen functie heeft voor beschermde dier- of plantensoorten. Het plangebied kan wel als foerageergebied gebruikt worden door veldmuizen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief, is het plangebied echter niet essentieel als leefgebied voor veldmuizen. Na de ontwikkeling kan het plangebied ook weer gebruikt worden als foerageergebied. Vanwege de ruime opzet van het plan en de relatief grote tuinen, is de verwachting dat er min of meer dezelfde kwaliteit aan foerageergebied terugkomt.

Voor grote bosmuis geldt dat het plangebied daarvoor niet geschikt is. Enkel het erf aan de oostzijde (zie figuur 0.1) van het plangebied is geschikt als leefgebied. Hoewel de soort in het plangebied niet verwacht wordt, en verblijfplaatsen daar met zekerheid uitgesloten zijn, kan de soort wel sporadisch in het plangebied voorkomen op zoek naar voedsel. Tijdens de werkzaamheden dient, als zorgplichtmaatregel, rekening gehouden te

worden met grote bosmuis. Dat kan door de werkzaamheden langzaam richting de betreffende tuin uit te voeren. Hiermee krijgen individuen de tijd om te vluchten naar het leefgebied.

Voor grote weerschijnvlinder en grote vos geldt dat aanwezigheid uitgesloten kan worden. Hoewel wilgen in het plangebied aanwezig zijn, staan deze solitair en zullen de boomtoppen te veel in de zon staan. Daardoor zijn deze boomtoppen te droog en warm om eieren op af te zetten.

#### 5.7.2.2. *Conclusie onderzoek en notitie*

Het is niet nodig om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Wel moet, om de zorgplicht na te leven, rekening gehouden worden met grote bosmuis. Dat kan door werkzaamheden in het plangebied langzaam en richting de tuin ten oosten van het plangebied uit te voeren. Zo heeft grote bosmuis de kans om terug naar zijn leefgebied te vluchten. Essentieel leefgebied en verblijfplaatsen van de soort in het plangebied zijn uitgesloten.

Tot slot is het nodig om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en indien nodig een broedvogelcontrole uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van maart t/m augustus, maar het is aan te bevelen om voorafgaand aan de werkzaamheden contact op te nemen met een ecooloog. Sommige soorten kunnen immers vrijwel jaarrond tot broeden komen en in gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd. Zowel de tijd van het jaar als de weersomstandigheden kunnen vogels ertoe bewegen om tot broeden te komen. Een ecooloog kan voorafgaand aan de werkzaamheden bepalen of een broedvogelcontrole nodig is, of dat effecten op voorhand uit te sluiten zijn.

#### 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.

##### 5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Veendam heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in een 'Beleidskaart archeologie Veendam 2022'. Daarnaast zijn de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in geldende bestemmingsplannen.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 lag, op grond van de oorspronkelijke beleidskaart archeologie, het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij een latere actualisering is de hoge verwachtingswaarde voor dit deel van het plangebied komen te vervallen. Een beschermende bepaling in de regels is dan ook niet meer nodig.



## 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 Situatie plangebied

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.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (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.

## 5.9.2 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 11 kilometer afstand. Gelet de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling 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 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van 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 Besluit 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.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 28 woningen in de kern van Veendam. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 5.9.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 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) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

#### 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 2022-2027. 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 21<sup>e</sup> 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. Naar aanleiding van de watertoets heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de relevante wateraspecten uit de uitgangspuntennotitie ingegaan.

#### *Specifieke en aanvullende uitgangspunten*

Het plangebied voldoet aan de drooglegging, maar aan de noordzijde (percelen D en E) ligt het maaiveld lager dan de rest van het plangebied en voldoet de drooglegging niet. Deze lagere gronden, in combinatie met het dempen van de sloot, dienen in maaiveld te worden opgehoogd in combinatie met het aan te geven vloerpeil door de gemeente. Door het dempen van de sloot, zal de aangrenzende lager gelegen openbare groenstrook niet worden ontwaterd en zal op deze lage gronden bij veel neerslag wateroverlast gaan voorkomen. Dit kan zijn weerslag ook hebben op aangrenzende particuliere tuinen (percelen A t/m E en J), als deze niet in maaiveld worden verhoogd.

Een aanname is gedaan voor de te realiseren 12 woningen. Toename verhard oppervlak minimaal ca. 200 m<sup>2</sup>/kavel = ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Totaal toename verhard oppervlak afgerond op ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Daarmee zou een compensatie nodig zijn van ca. 400 m<sup>3</sup>. Het HWA zal op het Langeboschemeer worden aangesloten, die voldoende ruimte biedt daarvoor. Wordt de HWA niet op het meer aangesloten, maar op de vijver aan de noordzijde van het plangebied, dan dient er binnen het plangebied een vervangende berging voor hemelwater te worden gerealiseerd voor ca. 400 m<sup>3</sup> aan extra ruimte.

Aan de noordzijde van het plangebied worden de kavels opgehoogd naar ongeveer het gewenste peil om mogelijke 'wateroverlast' in de tuinen te beperken.

#### *Waterveiligheid*

Het plangebied ligt binnen een primaire en secundaire waterkering. Binnen de beschermingszone is voor het uitvoeren van de meeste werkzaamheden een watervergunning nodig op basis van de Keur van het waterschap.

#### *Waterkwantiteit*

Aan de noordkant is de bestaande groene strook tussen sloot en Nijveenlaan gehandhaafd. De sloot wordt gedempt. Watercompensatie is in de basis geregeld met het aansluiten van de HWA op het Langeboschemeer (aan de westzijde van de sluis, met een waterstand van 0.20m+/- 0.30m+).

De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een toename aan oppervlakte verharding. Meer specifiek is met het stedenbouwkundig plan veel ruimte voor groen, tezamen met de lage bebouwingsdichtheid voor de nodige infiltratie in de bodem waarmee recht wordt gedaan aan de trits vasthouden – bergen - afvoeren. Daarbovenop wordt verharding tot het minimum beperkt dan wel doorlatend uitgevoerd. Gesteld wordt dat het plangebied voldoende onverharde delen heeft om deze toename aan verharding op te vangen. Schoon hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en wordt afgevoerd naar het naastgelegen oppervlaktewater.

Vuilwater wordt via de bestaande gemeentelijke riolering naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd.

#### *Waterkwaliteit*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor vervuiling van oppervlaktewater. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die kunnen zorgen voor vervuiling van schoon hemelwater.

#### *Aanvullende belangen waterschap*

#### Adaptatie op lokale bodemdaling

Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door zoutwinning en veenoxidatie kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE 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 van de regels

#### 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.);
- Nadere eisen: opsomming van gevallen waarbij burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: afwijkingsregels waarin staat aangegeven van welke bouw- en gebruiksregels (onder voorwaarden) mag worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: een nadere invulling van de gebruiksregels. Hierin staan met name de strijdige gebruiksregels opgesomd.

#### 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 5)*  
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 gebruiksregels (Artikel 6)*  
In dit artikel zijn de algemene regels voor strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Met deze regels kunnen omgevingsvergunningen verleend worden.
- *Overige regels (Artikel 8)*  
In dit artikel is de uitsluiting van een seksinrichting opgenomen. Daarnaast zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen

#### 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 is aangesloten bij het bestemmingsplan "Wildervank".

#### Water (Artikel 3)

In voorliggend geval is ter plaatse van de zuidoostzijde van het plangebied de enkelbestemming 'Water' opgenomen. De voor 'Water' aangegeven gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding en de (recreatie)scheepvaart en de berging van water. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken, anders dan het bouwen van kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, recreatie en waterhuishouding is niet toegestaan.

Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beperkt tot steigers, indien in een strook van maximaal 10 m gerekend vanaf de bestemmingsgrens, wordt gebouwd.

#### **Woongebied (Artikel 4)**

In voorliggend geval is ter plaatse van plangebied de enkelbestemming 'Woongebied' opgenomen. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Door middel van aanduiding is het maximaal te realiseren woningen per bouwvlak, alsmede de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Verder is in de bouwregels bepaald dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – inpandig' bij de twee vrijstaande woningen aan het water uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan. Op deze percelen is het wenselijk om 'schuurwoningen' te realiseren. Bij dergelijke woningen zijn geen (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan.



## **HOOFDSTUK 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.

## HOOFDSTUK 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

Er heeft vooroverleg met de provincie Groningen plaatsgevonden. De opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende plan.

#### 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 er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie water is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Voor omwonende is er een inloopavond geweest waar de plannen besproken zijn. Een kort verslag van deze inloopavond is opgenomen als Bijlage 7 bij deze toelichting.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

In verband met een kleine wijziging in het bouwplan is het bouwvlak ter plaatse gewijzigd. Het plan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ladderonderbouwing**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 3**      **Bodemonderzoek**

**Bijlage 4**      **Notitie ecologisch onderzoek**

**Bijlage 5      Watertoetsnotitie/resultaten**



**Bijlage 6**      **Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 7**      **Verslag inloopavond**