

Bestemmingsplan Torenstraat 86, Wildervank

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan "Torenstraat 86, Wildervank"

Bestemmingsplan: Torenstraat 86, Wildervank
IDN: NL.IMRO.0047.05BPTorenstraat86-0401
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2024



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	GEUR.....	28
5.6	ECOLOGIE	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	34
6.1	VIGEREND BELEID.....	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	39
9.1	VOOROVERLEG.....	39
9.2	INSPRAAK	39
9.3	ZIENSWIJZEN	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	40	
BIJLAGE 1	VOORSTEL STEDENBOUWKUNDIGPLAN	41
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	42
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	43

BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	44
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	45
BIJLAGE 6	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Torenstraat in Wildervank, liggend in de gemeente Veendam. De locatie Torenstraat 86 (hierna: het plangebied) is eigendom van de gemeente Veendam. Ter plaatste staat de voormalige basisschool C.W. Lubbersschool. Het gebouw staat leeg en het speelplein is verpauperd.

De bestaande bebouwing wordt hierbij gesloopt. Enkele kenmerkende elementen op het plangebied zoals het pleinmuurtje en een boom blijven behouden. De gemeente is voornemens om de grond als bouwkaavel te verkopen voor het realiseren van een vrijstaande woning (Torenstraat 86) en een gedeelte van het perceel bij de voormalige directeurswoning (Torenstraat 84) toe te voegen. Tevens wordt een gedeelte in gebruik genomen voor parkeren, de parkeerplekken zijn openbaar.

De locatie Torenstraat 84, de voormalige directeurswoning, wordt na de realisatie van dit bestemmingplan vergroot. Om de bouwregels op een juiste wijze planologisch te borgen is het daarom noodzakelijk dit perceel mee te nemen.

Het realiseren van een woning aan de Torenstraat 86 is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan "Wildervank" van de gemeente Veendam. Binnen het huidige bestemmingsplan is het niet toegestaan te wonen binnen de bestemming Maatschappelijk. Om een woning te kunnen realiseren op het perceel is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarnaast moet het deel dat bij het perceel Torenstraat 84 wordt gevoegd voorzien worden van een woonbestemming, zodat deze gronden ook ten behoeve van wonen kunnen worden gebruikt.

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 Veendam. De locatie staat kadastraal bekend als gemeentecode WDV02, sectie L, nummers 205, 233, 482, 503 en 504. 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 de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Torenstraat 86, Veendam" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0047.05BPTorenstraat86-0401) 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 Huidige planologische 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 17 februari 2010.

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Veendam Noord" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan "wildervank" de enkelbestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van het woonperceel aan de Torenstraat 84 ligt een bouwvlak met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding bouwklasse a'. Ter plaatse van de voormalige basisschool aan de Torenstraat 86 ligt een bouwvlak met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding bouwklasse f'. Hierna wordt nader op de geldende bestemming en de bouwaanduidingen ingegaan.

'Woongebied'

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer wonen. Voor het bouwen van het hoofdbouwvolume ten behoeve van wonen, geldt onder andere dat het hoofdbouwvolume binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden en het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per

bouwperceel. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding bouwklasse a' geldt dat de goot- en bouwhoogte voor gebouwen niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 meter en 9,0 meter.

'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer maatschappelijke voorzieningen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen en water.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding bouwklasse f' geldt dat bouwhoogte voor gebouwen niet meer bedraagt dan 20 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk een woning te realiseren, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Daarnaast is ter plaatse van de Torenstraat 86 geen sprake (meer) van maatschappelijke voorzieningen. Tevens wordt het perceel van Torenstraat 84 vergroot met een tuin en wordt de oostzijde in gebruik genomen als parkeerterrein. 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 aan de Torenstraat 86 ligt in Wildervank, ten zuiden van de stad Veendam. Het plangebied bevindt zich op circa 3,3 kilometer van het centrum van Veendam. Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Torenstraat. Deze lintbebouwing strekt zich uit in noord-zuidrichting. Binnen dit bebouwingslint bevinden zich woonpercelen, maatschappelijke functies en enkele (agrarische) bedrijven. Aan de noordzijde van het plangebied vormt de Grote Kerk de begrenzing. Ten oosten van het plangebied ligt een parkeerterrein. Ten zuiden bevindt zich een woning. En aan de westzijde vormt de Torenstraat de begrenzing.

Het plangebied omvat een perceel dat in gebruik is voor maatschappelijke functies in de vorm van een voormalige basisschool. Het perceel Torenstraat 86 heeft een oppervlakte van circa 1.825 m². Ter plaatse staat de voormalige basisschool C.W. Lubbersschool. Dit betreft een éénlaags gebouw met een totaal oppervlakte van circa 580 m². De bestaande bebouwing heeft weinig stedenbouwkundige kwaliteit. Ten noorden staat de voormalige directeurswoning (Torenstraat 84), dit perceel heeft een oppervlakte van 410 m². Het plangebied is ten noorden van het plangebied strak tegen het perceel van de Grote Kerk gebouwd. Ten zuiden van de school is het schoolplein gesitueerd. Langs de Torenstraat staat een boom en een voormalig 'pleinmuurtje' welke behouden blijven.

In afbeelding 2.1 en afbeelding 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 omlijn. Op de onderste stratenbeeldfoto is de boom en het 'pleinmuurtje' aan de voorzijde te zien.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: www.PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld ter plaatse van de Torenstraat 84 (bovenste) en Torenstraat 86 (onderste) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Aan de Torenstraat bevindt zich een voormalige basisschool dat gesloopt gaat worden. De gronden zullen vervolgens voor nieuwe ontwikkelingen in gebruik worden genomen. De ontwikkelingen zijn op hoofdlijnen:

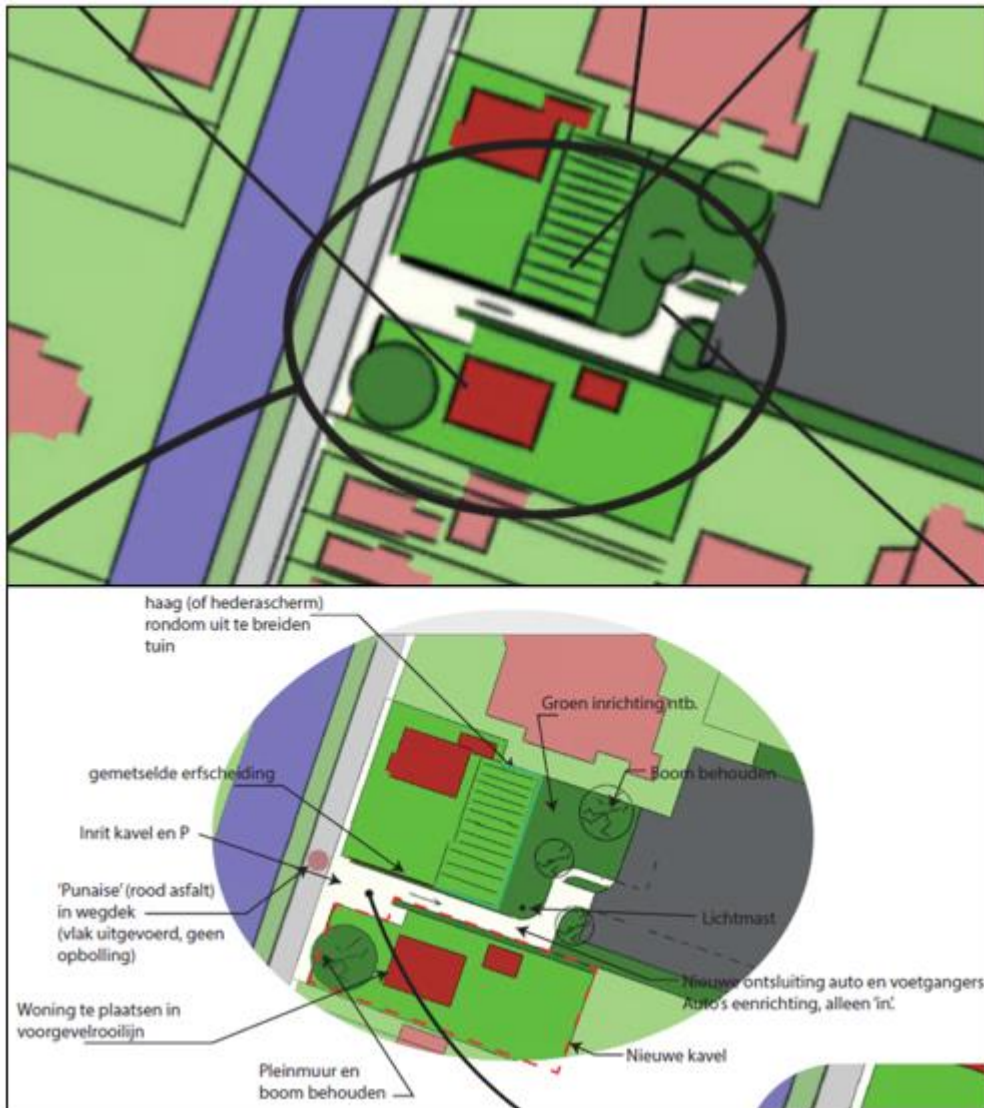
- het slopen van de bebouwing school;
- de realisatie van een nieuwe woning (Torenstraat 86);
- het vergroten van het woonperceel aan de Torenstraat 84;
- het vergroten van het parkeerterrein (Oosterdiepzijde).

Het nieuwe woonperceel heeft een oppervlakte van circa 830 m². Er is gekozen de woning nabij de andere woning ten zuiden te realiseren. Hierbij wordt de woning uit de rooilijn geplaatst en meer naar de achterzijde gesitueerd. Deze afwijkende positie van de nieuw te bouwen woning wordt ingegeven door de breedte van het perceel en de karakteristieke, in stand te houden, Amerikaanse Eik op het voorterrein. Door de woning aan de achterzijde te realiseren kan aan de voorzijde het bestaande 'pleinmuurtje' en boom behouden blijven. Ten noorden vormt een haag en tuinmuur de begrenzing met de openbare ruimte. Qua architectuur en uitstraling van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het realiseren van de vrijstaande woning is daarmee stedenbouwkundig passend in de bestaande omgeving.

Ten noorden van de nieuwe woning wordt een nieuwe inrit gerealiseerd voor langzaam- en autoverkeer vanaf de Torenstraat. Dit wordt een eenrichtingsweg naar de oostzijde van het plangebied waar een bestaand parkeerterrein wordt vergroot. De parkeerplekken sluiten aan op het bestaande openbare parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt via de Raadhuisstraat ontsloten.

Ten noorden wordt het perceel van de voormalige directeurswoning (Torenstraat 84) vergroot met circa 250 m². De oppervlakte zal in gebruik worden genomen als tuin bij de woning.

Als afscheiding van de percelen naar de openbare ruimten worden hagen aangeplant. Bij de kerk wordt een nieuw hek gerealiseerd. Voorstaande is te zien in afbeelding 3.1, gemaakt door gemeente Veendam. Het stedenbouwkundig voorstel 'Torenstraat 86 (vm. CW Lubberschool)' is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.1 Uitsnede voorstel toekomstige stedenbouwkundige situatie (Bron: Gemeente Veendam)

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

De te realiseren woning moet, op basis van de uitgangspunten, beschikken over 2,2 parkeerplaatsen. In totaal is er sprake van een parkeerbehoefte om op eigen terrein te parkeren van afgerond 2 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van het wegbestemmen van de basisschool wordt opgemerkt dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeerbehoefte, aangezien dit zorgt voor een vermindering van de parkeerbehoefte. Aan de voorzijde van de woning worden 2 (openbare) parkeerplekken gerealiseerd. Tevens worden ter plaatse van het parkeerterrein 11 parkeerplekken gerealiseerd. De parkeerplekken zijn openbaar toegankelijk.

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

3.2.4 Verkeer

Met voorgenomen ontwikkeling wordt één woning planologisch mogelijk gemaakt. Er zal ten gevolge van de bouw van deze woning sprake zijn van een beperkt aantal verkeersbewegingen. Het parkeerterrein wordt uitgebreid met 11 parkeerplekken. De uitbreiding zorgt voor meer parkeergelegenheid waarbij mensen die een parkeerplek zoeken eerder een parkeerplek zullen vinden. Dit verminderd het aantal keren 'rondrijden' opzoek naar parkeerplek in de omgeving. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de planologische mogelijkheden voor de voormalige basisschool komt te vervallen.

Het uit te breiden parkeerterrein is aan de Raadhuisstraat ontsloten. De Torenstraat, de Raadhuisstraat en overige aansluitende omliggende wegen kunnen de toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af wikkelen. Bestaande in- en uitritten blijven behouden. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt 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 dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet

als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het planologisch toevoegen van één woning. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022 en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022

4.2.1.1 Algemeen

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

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

De thema's en belangen zijn:

Ruimte

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

Natuur landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

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

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

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

Stedelijk gebied

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

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggend plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een woning op een perceel dat is bestemd met een maatschappelijke functie. Met het voornemen wordt een plek met weinig stedenbouwkundige kwaliteit in het bebouwingslint aan de Torenstraat ingevuld. De naastgelegen woning (voormalige directeurswoning) krijgt tevens een gedeelte van het perceel erbij ten behoeve van zijn tuin. Daarnaast zorgt het voornemen voor een duurzame toekomstbestendige invulling van het plangebied en zorgt het 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 Provinciale Omgevingsverordening

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

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 nieuwbouwruijme vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:

- a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
- b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

4.2.2.1 Toetsing aan de omgevingsverordening

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van gronden met maatschappelijke gronden naar gronden met de bestemming 'woongebied' om zodoende een woning planologisch toe te staan. Het voornemen zorgt voor het toevoegen van een woning in het stedelijk gebied. Tevens sluit voorliggend plan aan bij de woonvisie van de gemeente Veendam. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt naar paragraaf 4.3.2 verwezen.

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

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Veendam

4.3.1.1 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 'lintdorpen'. In de lintdorpen wordt, net als in de woongebieden, voornamelijk gewoond en zijn er enkele voorzieningen te vinden. De lintdorpen hebben een langgerekte structuur (soms langs een van de diepen) en worden omgeven door een open landschap. De lintdorpen horen bij het veenkoloniaal landschap. In de gemeente zijn de volgende lintdorpen te onderscheiden: Borgercompagnie, Wildervank, Bareveld, Wildervanksterdallen, Ommelanderwijk en Zuidwending.

Hierna wordt dan ook nader op dit gebied ingegaan.

4.3.1.2 Lintdorpen

Huidige situatie

Rondom de lintdorpen ligt een open landschap waardoor vanaf de linten prachtige vergezichten te zien zijn. Daarnaast zijn in de lintdorpen veel historisch waardevolle gebouwen te vinden. Elk lintdorp heeft zijn eigen identiteit. De lintdorpen zijn ontstaan langs een diep, waarvan een groot deel in het verleden zijn gedempt. Dit zijn bijvoorbeeld Borgercompagnie, Ommelanderwijk en Zuidwending. Wildervank heeft daarentegen twee nog grotendeels intacte diepen: het Oosterdiep en het Westerdiep. Ook Wildervanksterdallen heeft een bijzondere structuur. Het dalkanaal met zijn scherpe hoeken is gevormd door het verbinden van dwarswijken.

In de lintdorpen wordt voornamelijk gewoond. Daarnaast zijn er enkele voorzieningen aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan de cafés, de basisschool in Wildervank en het kindcentrum in Ommelanderwijk. Ook zijn er

agrarische bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid en enkele verhuurlocaties voor boten in de lintdorpen te vinden, omdat er op de diepen mooi kan worden gevaren.

Toekomstperspectief

Het behoud van de historisch waardevolle gebouwen en structuren in de lintdorpen vindt de gemeente belangrijk. Daarnaast moet de leefbaarheid in de lintdorpen behouden blijven. Door de afname van draagvlak is het verdwijnen van voorzieningen onvermijdelijk. Dit hoeft echter niet te leiden tot een afname van de leefbaarheid in de lintdorpen of in de rest van Veendam. De compactheid van Veendam maakt dat alle voorzieningen relatief dichtbij zijn. Door in te zetten op de bereikbaarheid van de voorzieningen wil de gemeente de leefbaarheid van de lintdorpen en Veendam in zijn geheel behouden.

Naast het faciliteren in de bereikbaarheid van voorzieningen wil de gemeente de leefbaarheid van de lintdorpen versterken door functiewijzigingen in leegstaande of leegkomende panden in de linten toe te staan. Afhankelijk van de locatie en plek wil de gemeente ruimte geven aan nieuwe invullingen, met name in leegstaande of leegkomende panden waar nu alleen een agrarische functie is toegestaan. Daarbij denkt de gemeente bijvoorbeeld aan recreatie en kleinschalige woon-zorginstellingen. De precieze invulling die de gemeente in deze panden willen toestaan werkt de gemeente verder uit in het uitvoeringsprogramma wonen.

Samen met de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en de provincie Groningen stelt de gemeente het Ruimtelijk-economisch perspectief A7/N33-regio op. Door functiewijzigingen in vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB's) toe te staan biedt de gemeente mogelijkheden voor (economische) ontwikkeling van deze bebouwing, passend bij de cultuurhistorische waarde.

De omgang met de linten is opgenomen in de huidige woonvisie 2019-2023 en wordt meegenomen in het toekomstige uitvoeringsprogramma wonen.

De deelgebieden op de kaart zijn indicatief. Dit wil zeggen dat de gebieden de globale structuur van de omgevingsvisie vormen. Een deel van de linten ligt in het centrum en de woongebieden. Daarmee wordt duidelijk dat hier kenmerken (zoals historische bebouwing) aanwezig zijn die aansluiten bij het deelgebied lintdorpen. Het betekent echter niet dat alleen dit deelgebied van toepassing is, hier geldt namelijk ook het beleid voor het centrum en de woongebieden.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Veendam'

In voorliggend bestemmingsplan is er sprake van het planologisch toevoegen van een woning in het bebouwingslint aan de Torenstraat. Met het voornemen wordt een leegstaand gebouw met weinig stedenbouwkundige kwaliteit in het bebouwingslint langs de Torenstraat ingevuld. Daarnaast zorgt het voornemen voor een duurzame toekomstbestendige invulling van het plangebied en zorgt het voor een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving. De functiewijziging samen met de andere ontwikkelingen zoals het toevoegen van parkeerplekken zorgt ervoor dat de omgeving van het lint leefbaar blijft. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Veendam' is.

4.3.2 Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam

4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 *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 gaan we uit 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, accepteren we hier bovenop een overcapaciteit 20%. Hiermee komt de totale ‘eigen woningbehoefte’ tot 2030 uit op +770 woningen.

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

In voorliggend bestemmingsplan wordt er planologisch een woning toegevoegd. Hiermee wordt de bestaande woningvoorraad van Veendam uitgebreid met één wooneenheid en wordt er een bijdrage geleverd aan het faciliteren van de verwachte huishoudensgroei. Er is hierbij sprake van inbreiding.

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

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Veendam en de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam.

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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van een woning. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door BJZ.nu. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Hieronder wordt op de resultaten uit het onderzoek ingegaan.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Raadhuisstraat. Deze weg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor de Torenstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur en heeft dus geen wettelijke geluidszone. Echter, omdat niet op voorhand uitgesloten kan worden of er sprake is van een waarde onder de voorkeurswaarde van 48 dB is deze weg toch meegewogen in het akoestisch onderzoek.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Torenstraat en de Raadhuisstraat bedraagt, inclusief reductie, respectievelijk hoogstens 45 dB en 41 dB. Voor beide wegen geldt dat er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Een hogere waarde procedure hoeft dan ook niet gestart te worden. Daarnaast is er met deze geluidbelasting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren woning is niet gelegen 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 industrielawaai 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 Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de te realiseren woning. Dit volledige rapport is als bijlage 3 toegevoegd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. Wat betreft het wegbestemmen van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten wordt opgemerkt dat dit niet gepaard gaat met bodem ingrepen. Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie. Voor het wegbestemmen van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten is dan ook geen bodemonderzoek benodigd.

5.2.2 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek en aanvullende splitsingen komen de volgende resultaten naar voren. Dit resulteert vervolgens in een tussenconclusie wat betreft de 'twee' afzonderlijke woongebieden.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk sporen en resten baksteen waargenomen (indicatieve waarneming).

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voornader onderzoek) / bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte PAK t.o.v. de tussenwaarde/bodemindex en een verhoogd gehalte lood, zink (zware metalen) en minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten lood, zink, PAK en minerale olie het bovengrondmengmonster MM2 zijn op basis van zintuiglijke waarnemingen alsmede het bekende bodemgebruik voornader niet eenduidig te relateren.

Ten einde meer inzicht te verkrijgen in het voorkomen van o.a. PAK in de bovengrond zijn dedeelmonsters uit het mengmonster MM2 afzonderlijk onderzocht.

Het afzonderlijke monster van boring 5 bevat een verhoogd gehalte PAK t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) / bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het afzonderlijke monster van boring 6 bevat een verhoogd gehalte PAK t.o.v. de tussenwaarde/

bodemindex. Het matig verhoogde gehalte PAK geeft aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Het afzonderlijke monster van boring 7 bevat geen verhoogd gehalte PAK t.o.v. de achtergrondwaarde.

In de aanvullende boringen 11 en 14 is in de bovengrond een verhoogd gehalte PAK boven de achtergrondwaarde gemeten. De grondmonsters van de boringen 12 en 13 en het ondergrondmonster van boring 10 (=boring 6) bevatten geen verhoogd gehalte PAK t.o.v. de achtergrondwaarde.

Op basis van de aanvullende boringen beslaat de matig verontreiniging in de grond slecht een beperkte oppervlakte. Op basis van de bekende resultaten is ca. 2.5 m³ verontreinigd met PAK boven de tussenwaarde (5 m² x 0.5 m).

Ondergrond (1.0-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) / bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar de mening van Sigma, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrondmengmonster MM4 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Conclusie onderzoeksresultaten

Oud directeur woning

In de tuin van de bestaande woning is een verhoogd PAK gehalte gemeten. De norm voor de functie wonen wordt hierbij overschreden. Er is daardoor sprake van een Industrielijke kwaliteit. De norm voor een bodemsanering wordt echter niet gehaald er is ook geen sprake van risico's voor de mens. Aangezien er ook geen sprake is van een bouwactiviteit, bestemmingswijziging of grondverzet is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Bouwkavel

De bovengrond voldoet aan de waarden voor wonen.

In de ondergrond is een veenlaag gevonden. In, direct onder deze laag is een verhoogd olie gehalte gemeten. Gezien het olie-chromatogram hebben we te maken met veen. Het gaat voornamelijk om de hogere koolstofketens. Er is dus geen sprake van een verontreiniging (veroorzaakt door de mens). Het gemeten humus gehalte past echter niet bij een veenlaag. De concentratie olie is niet hoog genoeg om verder onderzoek te eisen. De gestandaardiseerde gemeten concentratie is 1000 mg/kg de waarde voor sanering ligt op 5000 en de waarde voor nader onderzoek ligt op 2525 mg/kg grond. Bovendien is er sprake van een 'leeflaag' van een meter.

Waarden voor grondverzet zijn echter een stuk lager. Grond met een gestandaardiseerd olie gehalte van meer dan 500 mg/kg wordt als niet toepasbaar beschouwd. Daardoor is er op dit moment een probleem (elders toepassen niet mogelijk) als bij de bouw van de woning grondverzet moet plaatsvinden.

Mogelijke oplossingen betreffen: bouwen op palen, depot aanleggen en AP04 uitkeuren of een nader onderzoek naar humus en olie gehalte.

Er wordt geconcludeerd dat de grond, onder voorwaarden, voldoet aan de eisen en gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'. In een privaatrechtelijke regeling (kettingbeding) worden de voorwaarden omtrent het gebruik en beheer van de bodem beschreven en door de partijen ondertekend.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering 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 betekenende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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 betekenende 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 plan 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 in het bebouwingslint met agrarische bedrijven, woonbebouwing en maatschappelijke gebouwen aan de Torenstraat. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'.

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. 'Autoparkeerterreinen en parkeergarages' worden in VNG-uitgave wel genoemd als milieubelastende bedrijvigheid. Echter wordt gesteld dat de toevoeging van 11 parkeerplekken, op een klein parkeerterrein, als dusdanig kleinschalige ontwikkeling wordt beschouwd dat dit niet gezien wordt als 'Autoparkeergarage of parkeergarage'. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies. Het wegbestemmen van de planologische mogelijkheden voor de maatschappelijke functies, zoals de basisschool, zorgt tevens voor een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

In dit geval wordt de te realiseren woning binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied komen naast woonfuncties ook horeca en maatschappelijke functies voor, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen. In de regels is bepaald dat dergelijke kleinschalige bedrijvigheid enkel is toegestaan als dit wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar naast woningen is.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het dichtbij zijnde agrarisch bouwvlak (Torenstraat 31). Op deze gronden zijn binnen het bouwvlak grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bij dergelijke

bedrijven gelden de grootste richtafstanden veelal voor het aspect geur. Voor dit aspect gelden echter geen richtafstanden, maar wettelijk bepaalde afstanden of geurcontouren op basis van de Wet geurhinder. Voor de veehouderij wordt daarom uitgegaan van de grootste richtafstand met uitzondering van het aspect 'geur'. Voor het aspect 'geur' wordt verwezen naar paragraaf 5.6

Het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) kent op basis van de VNG-uitgave een milieucategorie van 3.2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de toekomstige grens van de woonbestemming betreft circa 60 meter. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de agrarische bedrijvigheid achter op het terrein plaatsvindt (circa 110 m) De afstand is ruim voldoende.

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 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object.

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 ligt, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

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

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals reeds benoemd in paragraaf 5.5 wordt in voorliggend geval een milieugevoelig object (woning) toegevoegd. Er is dan ook sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv. Voor een geurgevoelig object gelden vaste aan te houden afstanden van 100 meter, wanneer deze zijn gelegen zijn in de bebouwde kom. Met de geurverordening kunnen andere afstanden worden gesteld. Voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissie factoren (o.a. voor varkens, pluimvee, schapen, vleeskalveren en stieren) geldt tevens dat geurnormen van toepassing zijn.

Voor het desbetreffende agrarisch bedrijf (melkveehouderij) gelden vaste richtafstanden, aangezien er geen dieren aanwezig zijn waar geuremissie is vastgesteld. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van circa 60 meter. Dit betreft echter de afstand van het bouwvlak tot aan de woning. Aan deze voorzijde is de bedrijfswoning gevestigd. De agrarische activiteiten bevinden zich achter de woning in de schuur. De afstand van de woning tot aan de schuur bedraagt circa 150 m. Aan de vaste afstand van 100 meter wordt ruimschoots voldaan. Tot slot wordt opgemerkt dat woningen van derden dichterbij het agrarisch bedrijf gevestigd zijn, hierdoor wordt het bedrijf al belemmerd bij een eventuele uitbreiding.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Omgekeerd worden agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 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.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 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 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op ruim 10,6 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.

5.6.1.2 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 is gelegen op circa 10,6 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.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder ander 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. In voorliggend geval wordt bebouwing gesloopt. Zodoende is een QuickScan

flora- en faunaonderzoek door BJZ.nu uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.6.2.1 *Situatie plangebied*

Vogels

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen ingrepen, is het niet uit te sluiten dat er mogelijk tijdens het broedseizoen een bezet vogelnest van de jaarrond beschermde huismus en/of gierzwaluw of algemene broedvogels binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden wordt verstoord. Er geldt in de gebruikperiode een algeheel verbod op het verstoren, beschadigen en vernielen van nesten of rustplaatsen.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk mits voorgenomen activiteiten plaatsvinden buiten het broedseizoen van augustus t/m februari. Indien de voorgenomen activiteiten wel uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen, dient er nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen en een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Gezien het plangebied niet tot functioneel leefgebied wordt beschouwd voor marterachtigen en andere grondgebonden zoogdieren, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er mogelijk een vleermuis verstoord in de woning of kerk naast het plangebied. Aangezien vleermuizen wel gevoelig zijn voor verstoring door licht, wordt er geadviseerd om te werken met vleermuisvriendelijke verlichting. Verder aanvullend onderzoek is niet nodig, mits gebruik wordt gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting.

Amfibieën

Voor de beschermde amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er kan niet worden uitgesloten dat soorten als de poelkikker het gebied niet zullen betreden tijdens de werkzaamheden. In het kader van zorgvuldig handelen, wordt er geadviseerd om vooraf aan de werkzaamheden een amfibieënschermen te plaatsen aan de westkant (figuur 6.5 van bijlage 4). Er dient hierdoor geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Reptielen en overige soorten

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde reptielen en overige soorten optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.6.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de volgende maatregelen:

- Werken buiten het broedseizoen
- Werken met vleermuisvriendelijke verlichting
- de plaatsing van amfibieënschermen ter plaatse aan de westkant van het plangebied.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

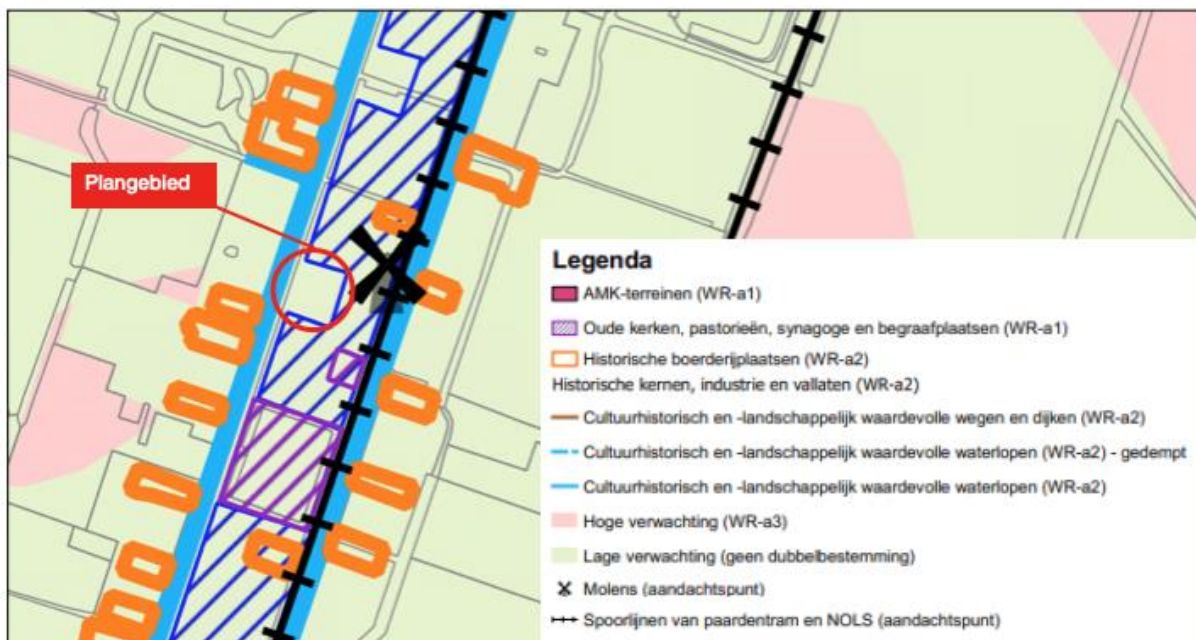
5.7.1.1 Algemeen

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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Veendam heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in een 'Beleidskaart archeologie Veendam 2022'. Afbeelding 5.1 toont een uitsnede van de beleidskaart. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode cirkel.

Op basis van de archeologische verwachtingswaarde is het plangebied aangemerkt als 'lage verwachting'. Op basis van deze bestemming is dan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie of andere archeologische voorwaarde hoeft te worden opgenomen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede 'Beleidskaart archeologie en cultuurhistorie Veendam 2022' (Bron: gemeente Veendam)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Afbeelding 5.1 toont een uitsnede van de beleidskaart. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode cirkel.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er geenszins sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden. De nieuwe bebouwing en inrichting van het plangebied voegt zich in de bestaande structuren en kenmerken van het dorp.

5.7.3 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 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op circa 10,6 kilometer afstand. Gelet op 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 m² of meer.

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

In voorliggend geval is er, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Hunze en Aa's geeft een positief wateradvies.

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.).

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 6)*
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 7)*
In dit artikel zijn de algemene regels voor strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Met deze regels kunnen omgevingsvergunningen verleend worden.
- *Overige regels (Artikel 9)*
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.

Woongebied (Artikel 3)

In voorliggend geval is ter plaatse van plangebied de enkelbestemming 'Woongebied' toegekend. 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.

Het aantal woningen per kavel mag niet meer bedragen dan één. De woning mag bestaan uit één laag met kap. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m bedragen. Middels een voorwaardelijke verplichting is de instandhouding van het 'pleinmuurtje' en de bestaande boom geborgd.

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- en omgevingsdienst Groningen

In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie en omgevingsdienst Groningen. De opmerkingen zijn verwerkt.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het plan is voorgelegd aan waterschap Hunze en Aa's door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. 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.

9.3 Zienswijzen

Het plan heeft voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Voor beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Voorstel stedenbouwkundigplan**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 **Nota van zienswijzen**