



omgevingsvergunning

Wildervank - C.W. Lubbersstraat rijwoningen

Veendam

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 17-10-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0047.20231125-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER ██████████
PROJECTNUMMER 20231125

AUTEUR
STATUS ontwerp





Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Planologische regeling	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	8
2.1	De bestaande situatie	8
2.2	Voorgenomen situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleid en milieu- en omgevingsaspecten	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	14
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
4.2	Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 5	Afweging en conclusie	15
Bijlagen toelichting		17
Bijlage 1	Stikstofonderzoek	19
Bijlage 2	Participatieverslag	33



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een gedeelte van de gronden van het gezoneerde bedrijventerrein van Veendam, aan de C.W. Lubbersstraat te Wildervank, zijn plannen om de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningen. Daarnaast wordt een bestaand kantoor aan de noordkant van het plangebied omgebouwd tot woning.

Voor deze ontwikkeling is op 31 oktober 2022 het bestemmingsplan 'Wildervank - C.W. Lubbersstraat' dat 24 woningen mogelijk maakt, vastgesteld. Dit plan is onherroepelijk.

Gezien de veranderende marktomstandigheden is het de ontwikkelaar tot op heden niet gelukt om een koper te vinden voor de twee-onder-een kapwoning in de noordzijde van het plangebied. Vanuit de markt is evenwel de vraag toegenomen naar betaalbare starterswoningen. Dit heeft geleid tot een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp van de herontwikkeling.

Concreet worden in het aangepast ontwerp in plaats van van de twee-onder-één kapwoning een rij van vijf starterswoningen voorgesteld. Concreet betekent dit ook een toename van drie woningen ten opzichte van het huidige plan. In totaal worden nu 27 woningen in het plangebied voorgesteld.

De gemeente staat positief tegenover de beoogde aanpassing. Deze aanpassing past echter niet binnen de mogelijkheid van het geldende bestemmingsplan vanwege het maximum toegestane aantal woningen. In het geldende plan zijn ter plaatse maximaal 12 woningen toegestaan. Het nu voorliggende initiatief beoogt de bouw van 15 woningen.

Daarnaast zijn ter plaatse van het projectgebied geen aangebouwde rijenwoningen toegestaan, maar alleen vrijstaande -en twee-aaneen gebouwde woningen. Wat betreft toegestane goot -en bouwhoogte is overigens wel sprake van een passende ontwikkeling.

Om het plan te realiseren dient van het bestemmingsplan afgeweken te worden, middels het aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Bij deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel waar natuursteenhandel De Weijs is gevestigd. Het projectgebied betreft de gronden waar de gewenste vijf aaneengebouwde rijenwoningen zijn voorzien.

De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied (bron: luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven geregeld in het bestemmingsplan 'Wildervank - C.W. Lubbersstraat'. In figuur 1.2 is te zien dat hiervoor de bestemming 'Woongebied - 3' van toepassing is inclusief een bouwvlak en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 12'. Binnen de regels is bepaald dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,50 en 11,00 meter mag zijn. Met de maatvoering is bepaald dat er binnen de aanduiding maximaal 12 woningen zijn toegestaan.

Er geldt daarnaast ook een regeling voor de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Bedrijventerreinen Veendam".



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat het project voorziet in vijf starterswoningen en er eveneens plannen zijn om ten zuiden een twee-onder-een kapwoning te realiseren en ten westen acht aangebouwde rijenwoningen wordt het maximum aantal van 12 woningen overschreden. Het aantal woningen bedraagt 15. Daarnaast zijn rijenwoningen alleen toegestaan ter hoogte van de aanduiding 'aaneengebouw'. Daar is in het projectgebied geen sprake van. Daarom is er sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk, middels het aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.



Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 De bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen in de kern Wildervank en bevindt zich in het overgangsgebied tussen het dorp en het bedrijventerrein van Veendam. Op het perceel aan de C.W. Lubbersstraat te Wildervank is natuursteenhandel De Weijs gevestigd.

Het perceel is verhard ten behoeve van buitenopslag. Het projectgebied wordt aan de noordkant begrensd het bedrijfsperceel aan de Meihuizenweg 11. Hier is een bedrijf uit milieucategorie 2/3.1 toegestaan. Aan de oostkant wordt het projectgebied begrensd door een aantal bedrijven uit milieucategorie 3.1. Deze bevinden zich aan de Meihuizenweg 1 en 3.

Zoals in de inleiding al naar voren is gekomen wordt het zuidelijk deel van het bedrijventerrein ontwikkeld voor woningbouw, hetgeen mogelijk is gemaakt via het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Wildervank - C.W. Lubbersstraat'.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van het projectgebied in relatie met de geldende planologische situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de bestaande en geldende planologische situatie van het projectgebied en omgeving

2.2 Voorgenomen situatie

Het voornemen is om in het projectgebied vijf aaneengebouwde rijenwoningen te realiseren. De goot- en bouwhoogte bedraagt daarbij maximaal 6,50 en 11,00 meter (twee bouwlagen met kap). In figuur 2.2 is de beoogde inrichting aangegeven. Met de pijl zijn de beoogde starterswoningen weergegeven. Voorheen was hier een blok twee-onder één-kap-woningen voorzien (zie figuur 2.3).

Aan de voorzijde van de woningen worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.

De woningen worden, net als de woningen in de omgeving, gebouwd met de voorgevel gericht op de weg. De rooilijn volgt hierbij de ligging van de weg. Hierdoor is sprake van een stedenbouwkundig plan dat aansluit op het stedenbouwkundige karakter van de omgeving.




Figuur 2.2

Voorgenomen inrichting van het projectgebied met vijf starterswoningen



Figuur 2.3 *Voorheen voorgenomen inrichting van het projectgebied met een twee onder-één-kap-woning*

De vijf woningen genereren een verkeersaantrekkende werking van 35 mvt/etmaal. Er is daarmee sprake van een toename van 15 mvt/etmaal ten opzichte van de eerder voorgestelde twee-onder-een kapwoningen.



Op het drukste uur van de dag wordt doorgaans maximaal 10% van de etmaalwaarde afgewikkeld. Dit is dus in totaal 4 motorvoertuigen in het drukste uur. Deze verkeerstoename is marginaal en heeft geen negatieve gevolgen op de omliggende ontsluitingswegen en leidt niet tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en de relevante kruispunten.

Hoofdstuk 3 **Beleid en milieu- en omgevingsaspecten**

3.1 **Beleid**

In het geldende bestemmingsplan is een toetsing gedaan aan het Rijksbeleid (de Nationale Omgevingsvisie), het provinciaal beleid (Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening) en het gemeentelijk beleid (Woonvisie 2019-2023, Bevolkingsprognose 2020 Oost-Groningen, Omgevingsvisie Veendam, Mobiliteitsplan Veendam 2022-2030).

Uit de toetsing is gebleken dat het project in overeenstemming is met dit beleid. Deze conclusie geldt ook voor dit project. Het type woningen en het mogelijk maken van drie extra woningen is passend binnen het beleid. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er ook geen nieuw beleid in werking getreden dat van invloed is op het project.

3.2 **Milieu- en omgevingsaspecten**

In het geldende bestemmingsplan is tevens een toetsing gedaan aan de milieu- en omgevingsaspecten milieuzonering, geluid, ecologie, bodem, water, cultuurhistorie, archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Ten aanzien van deze milieu- en omgevingsaspecten zijn enkele onderzoeken verricht.

Geluid


De Wet geluidhinder is voor zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai geen belemmering voor het project. Voor 24 woningen binnen het plangebied is op 20 september 2022 een hogere waarde vastgelegd van 55 dB(A) als etmaalwaarde voor industrielawaai.

Voor het gebied waarop het projectbesluit van toepassing is, is dat voor 12 woningen genomen (zie tabel 3.1). Voor de 3 extra woningen is daarom een nieuw besluit nodig.

Aan de hand van de eerdere berekeningen wordt voor de 3 extra woningen een nieuw hogere waarde besluit opgesteld dat samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. De besluitvorming vindt plaats bij de vergunningverlening.

Object en adres	Gevelzijde	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nr.	Waarde(n) en Bron
Eén woning aan de westzijde van het perceel (Nijverheidskade)	West	Wildervank	A	3058	55 dB weg (Nijverheidsstraat)
Elf woningen	Noord en oost	Wildervank	A	3058	55 dB(A) industrie
Eén woning	Noord en oost	Wildervank	A	3059	55 dB(A) industrie
Twaalf woningen	Noord en oost	Wildervank	A	2886	55 dB(A) industrie

Tabel 3.1 Hogere waarde besluit in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan 'Wildervank - C.W. Lubbersstraat'



Vanuit wegverkeersgeluid zijn er geen belemmeringen. Ter hoogte van het projectgebied is het besluit hogere waarde van toepassing.

Externe veiligheid

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichting SITA Ecoservice. Er kan worden volstaan worden met de huidige beknopte verantwoording gezien het groepsrisico van de inrichting zeer laag is, de afstand tot het projectgebied groot is en de beoogde ontwikkeling beperkt is. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende worden beschouwd. Deze conclusie kan ook getrokken worden nu er 3 extra woningen worden voorgesteld. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bedrijven- en milieuzonering

De woningen komen niet dichterop de bestaande bedrijven te staan, dan de eerder voorgestelde twee-onder een kapwoningen. Het belangrijkste aspect is industrielawaai vanwege "Bedrijventerreinen Veendam", geregeld via de systematiek van de Wet geluidhinder. Voor de overige aspecten wordt ook in de nieuwe situatie voldaan aan de richtafstanden. Er is hierdoor ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ecologie

Voor de gehele ontwikkeling wordt een ontheffing aangevraagd in verband met de mogelijke aanwezigheid van een steenmarter. Hiervoor wordt een activiteitenplan opgesteld met daarin mitigerende maatregelen. Door het uitvoeren van deze maatregelen ontstaat geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

Stikstof

Voor de ontwikkeling wordt een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze wordt uitgevoerd als in oktober 2023 een nieuwe aerius-versie beschikbaar is. De verwachting is dat de toevoeging van drie woningen niet tot een uitkomst leidt van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Luchtkwaliteit

Het toevoegen van drie extra woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ook is in het kader van het bestemmingsplan aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is.

Bodem

Uit onderzoeken is bekend dat de gronden verontreinigd zijn. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de uitvoering van de plannen daarom acties uitvoeren om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de woonfunctie.

Overige milieuaspecten

Uit de toetsing van de overige verschillende milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen waren voor het bestemmingsplan. Omdat het project niet meer bebouwingmogelijkheden biedt dan in het bestemmingsplan al was toegestaan, gelden deze conclusies ook voor dit project en zijn aanvullende onderzoeken niet nodig.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om het voornemen mogelijk te maken. Tijdens de procedure gaat de termijn lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Tegen de verleende vergunning staat vervolgens de mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

Vanwege de gewijzigde planvorm heeft de ontwikkelaar de omgeving op de hoogte gebracht van de wijzigingen. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 2. Er zijn twee opmerkingen binnengekomen welke geen wijzigingen in het plan tot gevolg gehad hebben. Het verslag gaat hier nader op in.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor de realisatie van een rij van 5 woningen. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt over voldoende financiële middelen te beschikken om deze ontwikkeling te realiseren. Hierdoor is het project financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn in het verleden overeenkomsten gesloten waarmee de kosten voldoende zijn verzekerd.



Hoofdstuk 5 **Afweging en conclusie**

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee de ontwikkeling in afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt vergund.

Afweging

Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is er ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





Bijlagen toelichting





Bijlage 1 Stikstofonderzoek

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 12-10-2023
KENMERK 20231125
VAN N.M. van 't Noordende

PROJECT Wildervank – C.W. Lubberstraat 20231125 Wildervank -
C.W. Lubbersstraat rijwoningen ROB
OPDRACHTGEVER ██████████

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIE

INLEIDING

In opdracht van De Brug Projecten B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van vijf rijwoningen aan de C.W. Lubberstraat te Wildervank. In deze berekening is rekening gehouden met de inzet van dieselmaterieel en verkeersbewegingen als emissiebron. De initiatiefnemer is voornemens om vijf rijwoningen te ontwikkelen. Dit past echter niet binnen de mogelijkheid van het geldende bestemmingsplan, vanwege het maximum toegestane aantal woningen. Daarnaast zijn ter plaatse van het projectgebied geen aangebouwde rijenwoningen toegestaan, maar alleen vrijstaande -en twee-aaneen gebouwde woningen. Om het plan te realiseren dient van het bestemmingsplan afgeweken te worden, middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Bij deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Ten behoeve hiervan is een stikstofdepositie noodzakelijk, om te kunnen beoordelen of het projectvoornemen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden.

WETTELIJK KADER

Algemeen

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

De vervallen Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de bouwvrijstelling in relatie met stikstofdepositie die per 1 juli 2022 via de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking is getreden. De Wsn en de Bsn regelden een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Met de uitspraak van 2 november 2022 komt deze bouwvrijstelling (zgn. aanlegfase) te vervallen. Voor ruimtelijke plannen en projecten dient daarom de aanleg- en exploitatiefase meegenomen te worden om te bepalen of er een stikstofdepositie is. In het voorliggende onderzoek zijn de aanleg- en exploitatiefase meegenomen in de berekening.



AERIUS CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

AERIUS Calculator, versie 5 oktober 2023

Met behulp van de nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS-calculator (versie 5 oktober 2023) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het projectgebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De Natura 2000-gebieden die binnen 25 kilometer van het projectgebied zijn gelegen betreffen het Zuidlaardermeergebied, het Drentsche Aa-gebied en het Drouwenerzand. Van deze Natura 2000-gebieden betreffen het Drentsche Aa-gebied en het Drouwenerzand stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het projectgebied.



Figuur 1: Projectgebied met meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Exploitatiefase (rekenjaar: 2024)

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze appartementen/woningen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de appartementen/woningen.

Op basis van maximaal vijf rijwoningen bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 9,5 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381), zie tabel 1. De verkeersgeneratie op basis van de CROW-kentallen is deels gebaseerd op de omgevingseigenschappen van de locatie en de deels van de directe omgeving. De gemeente Veendam betreft een matig stedelijke gemeente en de locatie ligt in rest bebouwde kom. Het aantal verkeersbewegingen per woning van zware motorvoertuigen bedraagt 0,02 mvt/etmaal (CROW publicatie 381). Het totale aantal verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen aan de C.W. Lubberstraat bedraagt afgerond 0,1 mvt/etmaal.

Voor de rijroutes en rijrichtingen is het heersende verkeersbeeld van belang. Het wegverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld als het qua rij- en stopgedrag en intensiteit niet meer te onderscheiden is van het overige wegverkeer. Voor wat betreft de lengte van de rijroutes is uitgegaan van twee rijroutes vanaf het middenterrein waar de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zie figuur 2. Vanaf hier zal 50% van het verkeer over de Steen der Weijzenweg rijden en in zuidelijke richting rijden over de Meihuizenweg. Hiermee kan de N33 worden bereikt. De overige 50% zal over de Steen der Weijzenweg rijden en in noordelijke richting rijden over de Meihuizenweg. Hiermee kan de kern van Veendam worden bereikt.

Het aantal verkeersbewegingen per rijroute is weergegeven in tabel 2.



Figuur 2: Schematische weergave rijroutes verkeersgeneratie

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneenheden	Kencijfer CROW per	Verkeersgeneratie per etmaal
Koop, huis, tussen/hoek	5	1,9	9,5

Tabel 2: Verdeling verkeersgeneratie over rijroutes

	Verdeling wegverkeer	Verkeersgeneratie per etmaal
Meihuizenweg-noord	50%	4,75
Meihuizenweg-zuid	50%	4,75
Totaal		9,5

Aanlegfase (rekenjaar: 2024)

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselverbruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 100 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 20 verkeersbewegingen per woning per jaar. Voor het vervoer van personeel zijn er 14 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de rijroute van het wegverkeer is uitgegaan van een rijroute vanaf het projectgebied richting de zuidelijke richting van de Meihuizenweg, omdat deze route een goede verbinding biedt met de N33.
2. De aanlegfase van de woningen valt te splitsen in de voorbereidings-/grondwerkfase en de bouwfase. Gedurende voorbereiding/grondwerk vindt het bouw- en woonrijp maken plaats. Het gaat hier om de aanleg van de funderingen, rioleringen, bekabeling, wegen, bestrating, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Gedurende de bouwfase vindt de daadwerkelijke constructie van de woningen plaats.

Tabel 3: Specificatie van het dieselmaterieel

activiteit	klasse	dieselverbruik [liter/uur]	uren/dag	aantal dagen/woning	totaal aantal uren	totaal dieselverbruik [liter]
<i>woningen (5 stuks)</i>						
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-300 kW	20	8	3	120	2.400
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	10	8	2	80	800
Totaal						3.200

RESULTATEN EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en exploitatiefase zijn worst-case in dezelfde berekening meegenomen. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho Adviseurs
C.W. Lubberstraat,
9648 LN Wildervank

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Wildervank - C.W. Lubberstraat
Exploitatie- en aanlegfase bouw vijfrijenwoningen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RpFRoEYVagV
02 oktober 2023, 16:17
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Exploitatie- en aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	0,8 kg/j	107,4 kg/j

Resultaten

Exploitatie- en aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

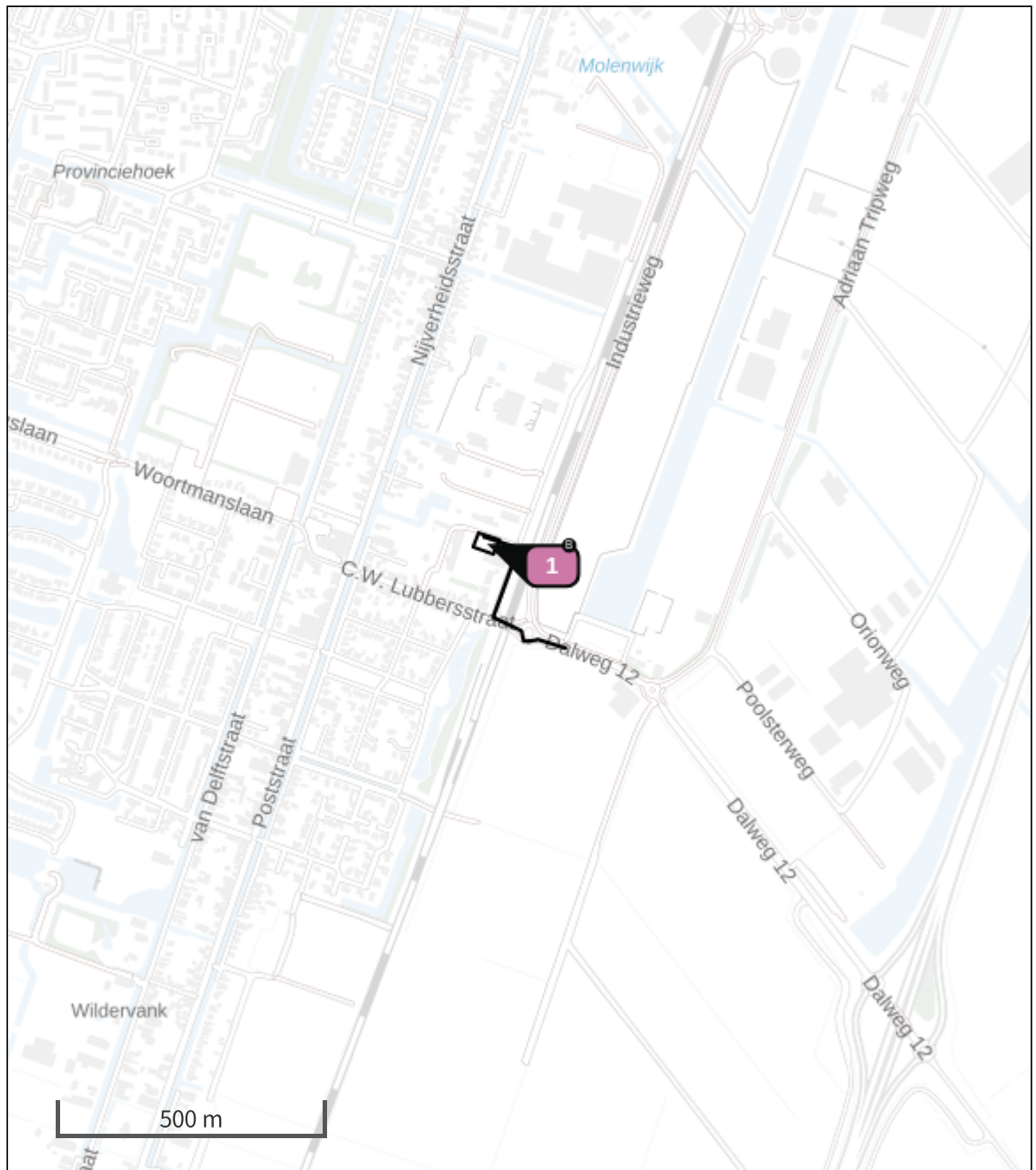









Exploitatie- en aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Dieselmaterieel	0,8 kg/j	106,6 kg/j
 Verkeersnetwerk	42,0 g/j	0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Exploitatie- en aanlegfase " (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Exploitatie- en aanlegfase , Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Dieselmaterieel	NO _x	106,6 kg/j
Locatie	X:254377,36 Y:567548,24	NH ₃	0,8 kg/j
Oppervlakte	0,12 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Voorbereiding/grondwerk	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2400 l/j	120 u/j	0 l/j	NO _x	79,8 kg/j
					NH ₃	0,6 kg/j
Bouwfase	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	800 l/j	80 u/j	0 l/j	NO _x	26,8 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute exploitatiefase	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:254397,89 Y:567430,01	Type scherm	-	-	NO ₂ 47,8 g/j
Lengte	368,71 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 10,6 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4,8 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,1 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute aanlegfase	Links	Rechts	NO _x	0,6 kg/j
Locatie	X:254399,02 Y:567430,51	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Lengte	371,68 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 31,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	14,0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f
Database versie 2022.2_506285819f
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>





Bijlage 2 Participatieverslag

Memo: Informatie/participatie

Inleiding:

Medio 2022 is gestart met de verkoop van het project "De Weijzen" in Wildervank. Door veranderingen in de markt is de verkoop van de woningen in het project gestagneerd en zijn er onvoldoende woningen verkocht om verantwoord te starten met de bouw. Een deel van de oplossing is gevonden in de verkoop van bouwkvavels 1 en 2 aan de partij " [REDACTED] " welke dit gebied in het plan wil gaan her-ontwikkelen.

Het plan is om de bouwkvavels 1 en 2 te her-ontwikkelen naar een plan met daarin een 5-tal starterswoningen. Om de gevolgen van deze aanpassing voor de direct omwonenden zo klein mogelijk te houden, zijn op voorhand de volgende maatregelen genomen:

- Het parkeren t.b.v. deze woningen wordt direct voor de woningen opgelost, waarmee parkeer- en verkeersdruk in de nieuwe wijk niet toeneemt;
- De woningen krijgen een eigen achterpad, om hiermee het achterpad bij de nieuwe woningen niet extra te belasten;
- De zijgevels worden blind uitgevoerd, om daarmee de privacy van de reeds verkochte woningen te respecteren;
- De woningen zijn qua architectuur "familie" van de reeds uitgewerkte nieuwbouwwoningen en gaan daarmee op in de wijk.

Om dit mogelijk maken zal een ruimtelijke procedure doorlopen worden en onderdeel van een gedegen procedure is het betrekken van de omgeving bij de ruimtelijke aanpassingen. Gezien onze verbinding met de (toekomstige) omwonenden is ons gevraagd om namens [REDACTED] het informeren/participeren met directe omwonenden op te pakken.

Informatieverstrekking huidige kopers

Op 6 oktober 2023 zijn alle kopers van het plan "De Weijzen" door middel van een nieuwsbrief geïnformeerd over de ontstane situatie. Er is een brief verstrekt met toelichting en een verduidelijkende situatie tekening. Ook zijn de kopers telefonisch benaderd om het e.e.a. toe te lichten en er hiermee zeker van te zijn dat iedereen geïnformeerd is. Vervolgens is aan de kopers de mogelijkheid geboden om op de plannen te reageren.

Er zijn twee opmerkingen binnengekomen welke geen wijzigingen in het plan tot gevolg gehad hebben, maar welke wel een reactie vroegen. De nadrukkelijke wens is uitgesproken om de woningen aan te bieden in de koopsector, er is gereageerd dat de woningen inderdaad bestemd zijn voor kopers (starters). Ook is gevraagd of er nog meer wijzigingen te verwachten zijn en wanneer dit het geval is, of de omwonenden dan tijdig geïnformeerd kunnen worden. Er is gemeld dat er geen verdere wijzigingen aan de orde zijn. Er zijn verder geen reacties ontvangen.

In de bijlage zijn de volgende stukken te vinden:

- Bijlage 1 Brief aan omwonenden d.d. 06-10-2023

Bijlage 1 - Brief aan omwonenden 06-10-2023

Datum: Zwolle, 06 oktober 2023

Betreft: Gedeeltelijke herontwikkeling plan de Weijzen

Beste koper(s),

Sinds medio 2022 zijn wij in verkoop gegaan met het project De Weijzen, Wildervank. Door een veranderende markt is gebleken dat het verkooptraject langer dan gemiddeld heeft geduurd. In overleg met de gemeente Veendam, aannemer Plegt Bouw en Woningborg heeft Vazet gezocht naar een passende oplossing waardoor er gefaseerd gebouwd kan worden. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om op korte termijn met de bouw van uw woning te starten.

In de afgelopen periode heeft een koper zich gemeld voor de kavels van bouwnummer 1 en 2. Vazet en deze partij hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van deze kavels. De koper heeft echter het plan opgevat om de bouwkavels te herontwikkelen tot een plan met een 5-tal starterswoningen. De koper heeft Vazet en de gemeente om advies en medewerking gevraagd om de impact op het huidige plan en de reeds verkochte woningen zo beperkt mogelijk te houden. In het aangepaste plan met de 5 starterswoningen is onder andere rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen en is het 'familie' geworden van de overige woningen. De zijgevels zullen als dichte gevels uitgevoerd worden en de nieuwe woningen krijgen een eigen achterpad. Ter verduidelijking verwijzen wij u naar de tekening in de bijlage.

Wij zijn blij met deze stap. Hiermee wordt de kans vergroot dat ten tijde van de oplevering het gehele terrein in één keer afgewerkt kan worden. Het is voor niemand wenselijk om de komende jaren nog een stuk braakliggend terrein in het plan de Weijzen te hebben liggen.

Om het nieuwe plan met 5 starterswoningen te kunnen realiseren zal er een formele procedure doorlopen moeten worden. Deze procedure zal binnenkort starten. Daarom leek het ons wel zo netjes om u, als koper, hier als eerst over in te lichten.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan horen wij dat graag. U kunt ons bereiken via het online woningdossier of 038 720 09 97.

Met vriendelijke groet,



Directeur

Bijlage - situatietekening

