

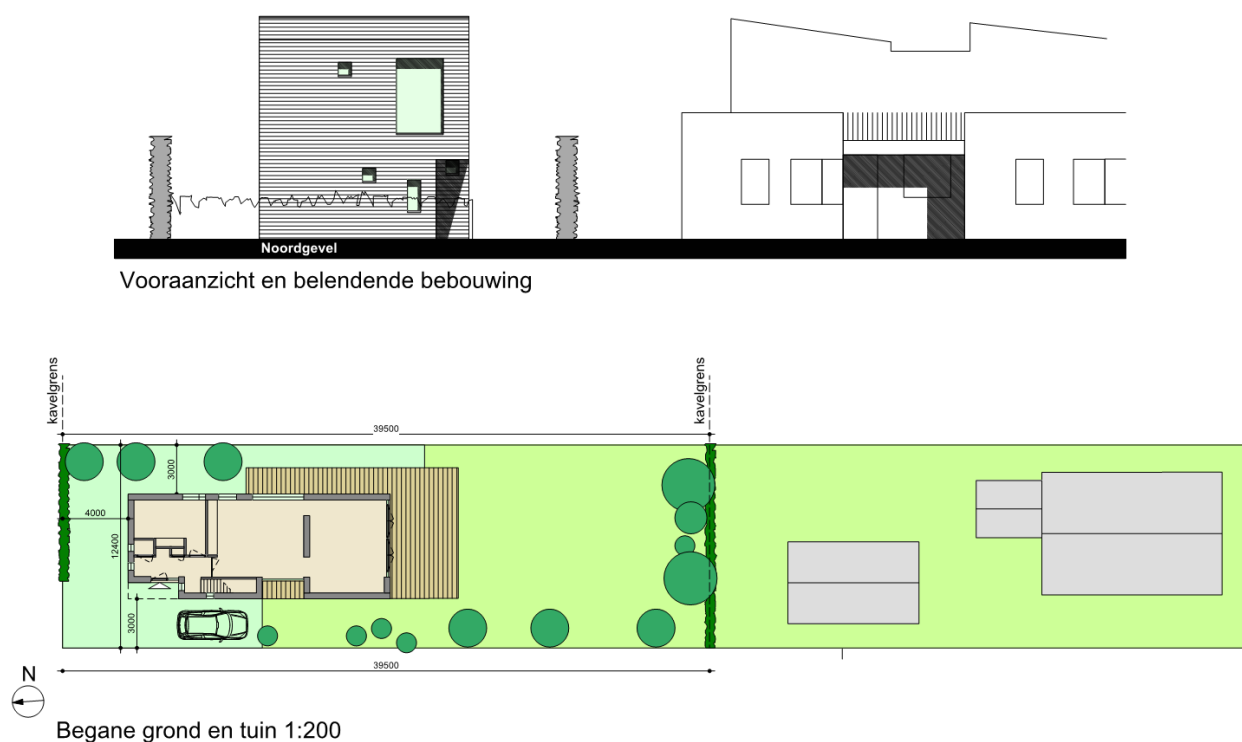
Ruimtelijke onderbouwing voor nieuwbouw woning Hoofdstraat 15 te Peize

INLEIDING

Op 14 juli 2015 is een aanvraag voor vooroverleg ontvangen (vwb15/0026) namens de familie De Grijs. Het betreft een bouwplan voor een vrijstaande woning. Op grond van het bestemmingsplan Centrumgebied Peize (vastgesteld 24-04-2008) is de bouw van een extra woning niet toegestaan. Het betreft de achtertuin behorende bij het perceel Hoofdstraat 15 te Peize. De bestemming is deels 'woongebied' en deels 'centrumgebied'. Door een bouwproject (locatie Depping) heeft de familie De Grijs een planologisch nadeel gehad (circa 2000). Ter compensatie en ter verzekering dat geen rechtsmiddelen zouden worden ingezet, is een toezegging gedaan aan de familie De Grijs, dat zij een woning mogen bouwen achterop het perceel van de Hoofdstraat 15 (brief gemeente 8 juni 2000). Initiatiefnemer wil bij de gemeente Noordenveld een omgevingsvergunning aanvragen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze aanvraag.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Hoofdstraat 15 te Peize (kadastraal bekend gemeente Peize sectie G nummers 105, 2222 en 2310). De eigenaar heeft bij de gemeente Noordenveld een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel. De nieuwe woning is georiënteerd op de Zonnehof.



Figuur 1 Schetsontwerp nieuwbouw woning

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. ‘buitenplanse grote afwijking’ waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de raad om aan te geven of een Vvgb is vereist. Door de gemeenteraad is geen reactie ontvangen waardoor wij hebben geconcludeerd dat de onderliggende aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Vvgb is vereist.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Rijksbeleid

De ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanvraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking” (SER-ladder).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Aangezien hier sprake is van de realisatie van één woning is hier geen sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’ in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Rijksbeleid biedt dus geen kader voor een dergelijk kleine ruimtelijke ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: ‘Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie ‘een plek waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud’. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen.

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte,

het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

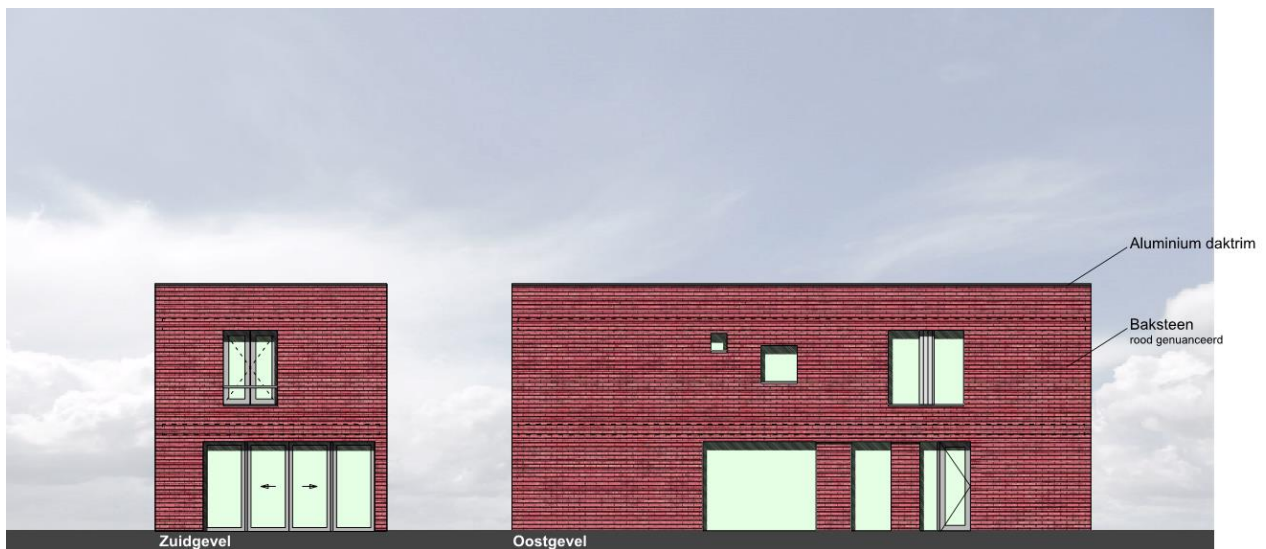
Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie is voor het projectgebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. In de POV is opgenomen dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een plan geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Het plan is niet strijd met de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Het betreft hier namelijk een stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Inbreidingen daarbinnen zijn een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Noordenveld heeft op 8 februari 2017 de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Hierin laat de gemeente zien hoe ze denkt wat de gemeente Noordenveld in het jaar 2030 uniek maakt op het sociale en fysieke domein. De Omgevingsvisie is de basis voor de Programma's op de kernwaarden leefbaar, groen, ondernemend, duurzaam en transparant. In de Omgevingsvisie zijn ook de ambities per gebied aangegeven. Als algemene ambitie voor de kleine kernen geldt dat woningbouw mogelijk is. Uitgangspunt daarbij is maatwerk en aangetoonde behoefte voor de langere termijn. De dorpsgemeenschap staat centraal. De inwoners denken mee met plannen. Specifiek voor het projectgebied en omgeving is als ambitie opgenomen dat het naoberschap sterk is ontwikkeld in Peize, en dat de dorpsgemeenschap zich inzet voor het behoud van de voorzieningen.



Figuur 2 Ontwerp woning (zuid- en oostgevel)

Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota maakt het projectgebied deel uit van het deelgebied Peize dorpscentrum. Het beleid is in hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur en bebouwing. Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied waarbij de ambitie ligt op handhaving en versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld op 7 september 2017. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Stedenbouw

Uit de stedenbouwkundige beoordeling volgt dat de inpassing van een extra woning op de beoogde locatie mogelijk is met ruimtelijke-, woon-, architectonische kwaliteit en voldoende gebruiksgenot. Het beoogde vrijstaande blokvormige en langwerpige ontwerp is passend met de gegeven verhoudingen van het smalle en tegelijk diepe perceel. Het ontwerp resulteert in een architectonisch eenduidig/autonoom uit baksteen opgetrokken hoofdgebouw met 2 bouwlagen met plat dak. Doordat aan beide zijden van het volledige hoofdgebouw tenminste 3 meter afstand tot de perceelgrens wordt gehanteerd, is sprake van voldoende ruimtelijk kwalitatief en deugdelijke inpassing van een extra woning op deze plaats.



Figuur 3 Ontwerp woning (noord- en westgevel)

Conclusie

Plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van hindergevoelige functies (zoals woningen) een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Bovendien mogen bestaande bedrijven niet (extra) in het bedrijfsvoering worden beperkt door het toevoegen van nieuwe hindergevoelige functies.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van het centrumgebied van Peize. Hier is sprake van een gemengd gebied waar bedrijfsmatige functies (met name detailhandel) en woonfuncties naast en door elkaar zijn gevestigd. In een dergelijk gebied mogen woonfuncties een iets hogere mate van omgevingshinder accepteren. De woning zijn immers gevestigde in het levendige centrum van de kern.

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie uitsluitend bedrijvigheid gevestigd in de milieu categorie 1 (tandarts, bankfiliaal, supermarkt, etcetera). In een centrumgebied als dit zijn dergelijke functies naast de woonfunctie toelaatbaar. In zekere zin draagt deze functiemenging zelfs bij aan een bruisende leefomgeving.

Bijzondere aandacht moet worden geschonken aan het openbaar parkeerterrein dat direct ten oosten van het projectgebied ligt. Dit parkeerterrein heeft een omvang van 36 parkeerplaatsen. Op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) vallen autoparkeerterreinen en autoparkeergarages in milieucategorie 2. De aan te houden richtafstand van 30 meter wordt bepaald door het milieuaspect 'geluid'. Hinder is met name afkomstig van aankomend en vertrekkend verkeer en het dichtslaan van autoportieren. Gezien het feit dat de beoogde woning in 'gemengd gebied' ligt, mag voor wat betreft de aan te houden richtafstand een 'stapje terug' worden gedaan van 30 meter naar 10 meter. De woning wordt echter direct aangrenzend aan het parkeerterrein gebouwd. Hierdoor wordt in beginsel niet voldaan aan de aan te houden richtafstand.

De aan te houden richtafstanden zijn echter gebaseerd op een 'gemiddelde (bedrijfs)situatie'. Met 36 parkeerplaatsen is dit parkeerterrein veel kleiner dan zo'n gemiddelde situatie. Bovendien is de in- en uitrit van het parkeerterrein gesitueerd aan de andere zijde van het parkeerterrein. Om die reden is bouwen aangrenzend aan het parkeerterrein ruimtelijke als acceptabel te beschouwen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor het project.

Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de bereikbaarheid en de ontsluiting van de nieuwe woning, wordt aangesloten op de bestaande Zonnehof. Aangenomen mag worden dat de Zonnehof de verkeersgeneratie van één extra vrijstaande woning kan probleemloos kan verwerken.

Voor dit project moet worden uitgegaan van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2015 - 2025 van de gemeente Noordenveld. In het GVVP is vermeld dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen voor zowel de maatvoering, de bepaling van het aantal parkeerplaatsen als de wijze van berekening, de meest actuele richtlijnen van het CROW toepast. Noordenveld valt volgens het CBS in stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk". De projectlocatie is aan te merken als 'schil centrum of rest bebouwde kom'. Daarbij wordt voor de berekening uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte van de parkeerkencijfers van de van toepassing zijnde kolom en rij.

Op basis van de parkeernormen van het CROW geldt voor een woning (koop, vrijstaand) een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen binnen de bebouwde kom. In het plan wordt voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is in het openbaar gebied ruimte voor 10 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Geluid

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk wanneer een woning of een ander geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te realiseren appartementen liggen langs wegen die geen zone kennen in de zin van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Op grond van de Wet geluidhinder is de Zonnehof en omringende wegen niet 'zoneplichtig' en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. Bovendien zal de nieuwe woning moeten voldoen aan de geluidnorm uit het Bouwbesluit en een maximale binnenwaarde mogen hebben van 33 dB(A). Nader akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie waarbij (netto) 1.500 woningen of minder worden gerealiseerd in ieder geval NIBM is. Het plan betreft de toevoeging van 1 woning. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd. Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook is er in de nabijheid van het projectgebied geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Tot slot is er in de nabijheid van het projectgebied geen sprake van transportroutes van gevaarlijke stoffen via buisleidingen (zoals hogedruk aardgasleidingen).

Het projectgebied ligt gezien de grote afstanden niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een 'onbekende verwachting (bebouwing)'. Voor deze gebieden geldt een vrijstelling voor

verstoringen tot 1.000 m². De ingreep van dit plan blijft ruimschoots onder deze oppervlakte. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien is de bodem het projectgebied gezien het huidige gebruik redelijkerwijs al geroerd. Het aantreffen van archeologisch waardevolle resten kan daarmee redelijkerwijs worden uitgesloten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit project. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het perceel heeft in de huidige situatie reeds een woonbestemming en is als zodanig gebruikt. Gelet hier op, is het niet waarschijnlijk dat zich in het perceel bodemverontreinigingen voordoen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning bestaat een wettelijke verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Mocht uit dit onderzoek blijken, anders dan thans redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat ter plaatse verontreinigingen van de ondergrond voorkomen die bewoning in de weg staan, dan zal de woning niet kunnen worden gebouwd voordat de bodem- verontreiniging gesaneerd zijn.

Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Huishoudelijk afvalwater en afvloeiend (schoon) hemelwater zullen gescheiden van elkaar worden aangeboden op de perceelgrens. Om verontreiniging van afvloeiend hemelwater zijn de dakoppervlakken en dakgoten vervaardigd van niet-uitloogbare materialen.

Op 1 maart 2018 is voor het plan een watertoets aangevraagd/doorlopen. Op 1 maart 2018 is een wateradvies van het Waterschap Noorderzijlvest ontvangen.

In het plangebied komen ondiepe storende lagen voor. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Deze locaties zijn zonder aanvullende maatregelen ongeschikt voor bijvoorbeeld woningbouw.

In het plangebied zullen aanvullende maatregelen (aanleg waterpartij) worden getroffen om de wateroverlast te doen verminderen.

Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang

gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Leekstermeergebied en het Norgerholt. Beide gebieden liggen op relatief grote afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand en omvang van het initiatief (één woning), kunnen significant negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura 2000 worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt in het centrum van Peize. Rondom Peize zijn weliswaar gebieden aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar het projectgebied ligt niet in de nabijheid van de NNN. Het toevoegen van een woning heeft dan ook geen effecten op de NNN.

Flora- en fauna

Diverse dier- en plantensoorten worden op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Niet alleen de soorten zelf, maar ook hun holen, nesten, e.d. zijn beschermd. Voor een groot aantal soorten geldt een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten en moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of gestoord. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Deze dieren zullen gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien. Voor bepaalde soorten geldt dat een ruimtelijke ingreep enkel mag plaatsvinden nadat hiervoor ontheffing is verleend door de provincie Drenthe.

Omdat in de huidige situatie het perceel reeds wordt bewoond is en dit gebruik ook in de toekomst voortgezet zal worden, zullen eventueel aanwezige soorten niet anders of extra worden beïnvloed door het toekomstige gebruik van het perceel. Daarnaast is het perceel ter plaatse ecologisch beoordeeld. Op basis van deze opname is geconcludeerd dat de aanwezige beplanting voornamelijk bestaat als tuinbeplanting. De aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgasttransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken.

De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarden van alle activiteiten zoals genoemd in onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Voor het voornemen hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden (naast- en tegenoverliggend) geïnformeerd over de plannen. Volgens initiatiefnemer hebben de omwonenden positief gereageerd op de plannen.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten zodat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Noordenveld. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
