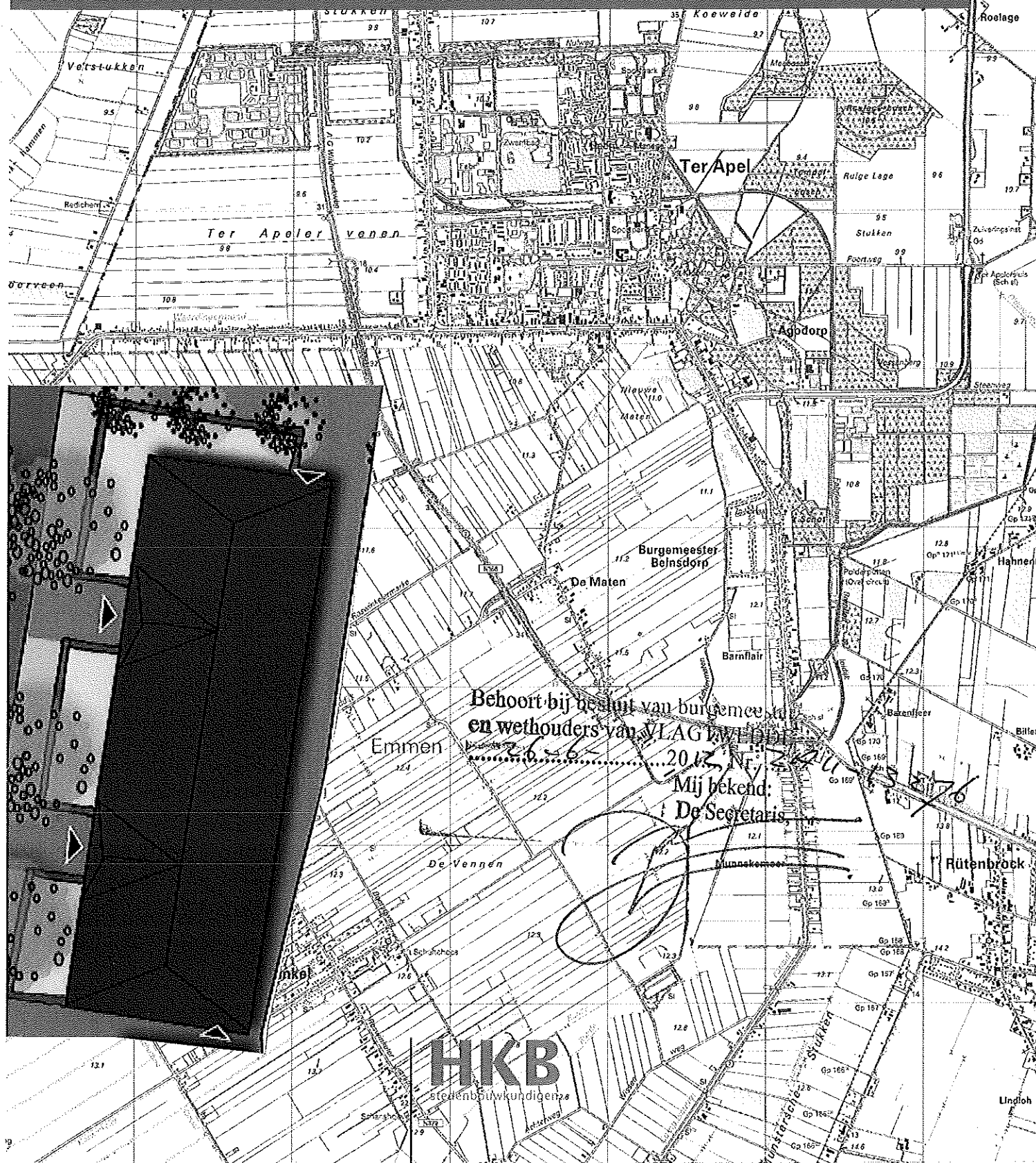


OMGEVINGSVERGUNNING TER APEL DORP - OUDE WEG 2 ruimtelijke onderbouwing

gemeente Vlagtwedde, 14 september 2011





COLOFON

opdrachtgever

BBAW

contactpersoon Gemeente Vlagtwedde

Magda Söllner

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Neil Harmsen

project

Omgevingsvergunning Ter Apel Dorp - Oude Weg 2

planidentificatienummer

NL.IMRO.0048.OV1104-on01

datum

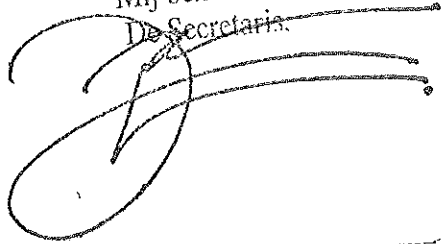
14 september 2011

Ruimtelijke onderbouwing

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van VLAGTWEDDE
26-6-2012, Nr. 211-13276

Mij bekend:

De Secretaris.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	7
1.3	Vigerend plan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	
2.1	Omgeving projectgebied	9
2.2	Het project	9
3.	RUIMTELIJK BELEID	
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Archeologie	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	16
4.4	Ecologie	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluid	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Verkeer en parkeren	21
4.9	Water	21
5.	FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID	
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid	23



luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oude Weg 2 In Ter Apel staat de voormalige confectiefabriek van de firma Grol. Het pand vormt een belangrijk stuk cultureel erfgoed in de dorpskern van Ter Apel. Nadat het gebouw zijn functie als fabriek verloor, is het in de jaren tachtig als kerk in gebruik genomen. Het voornemen is nu om het pand te transformeren tot woongebouw met veertien (senioren)appartementen. Er is reeds een stedenbouwkundige visie (zie bijlage 1) voor deze herontwikkeling opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingplannen en er is daarom een omgevingsvergunning nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden gevoegd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern van Ter Apel en wordt aan de westzijde begrensd door de Oude Weg. Aan de overige zijden wordt het gebied begrensd door bedrijfs- en woonpercelen met tuinen.

1.3 Vigerend plan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Herstructurering Centrum Ter Apel". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 augustus 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 1979. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven".

Verder geldt het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen voor de kern Ter Apel, partiële herziening 1963". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 februari 1965. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsbebouwing". Het realiseren van veertien woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Wabo In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1 1^e lid, aanhef en onder c).

Volgens artikel 2.12 kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, slechts worden verleend indien de activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er voldaan wordt aan de verschillende relevante aspecten en komt naar voren dat het initiatief dan ook niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt in het kort ingegaan op de omgeving van het projectgebied en de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied. Daarna wordt kort verslag gedaan van het relevante beleid voor het projectgebied. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische randvoorwaarden zoals externe veiligheid en archeologie. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Omgeving projectgebied

Het dorp Ter Apel valt onder de gemeente Vlagtwedde, een gemeente in het zuidoosten van Groningen. In het dorp wonen ruim 8.000 inwoners. Het is daarmee het grootste dorp van de gemeente.

Ter Apel is ontstaan bij een middeleeuws klooster dat ten oosten van de huidige kern ligt. Het projectgebied ligt aan de Oude Weg. Die weg heeft een lange historie als één van de oudste straten van Ter Apel en is op oude kaarten al goed herkenbaar. Als verbinding tussen het klooster en de Hoofdstraat, en later het Ter Apelkanaal, vormt de Oude Weg een belangrijke structuurdrager van Ter Apel. Aan de weg zijn begin vorige eeuw de eerste woningen opgericht. In de jaren '20 van de vorige eeuw is op de kop van de Oude Weg de school RSG gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Ook de bebouwing van Oude Weg 2 komt uit deze periode en kent van oorsprong veel dezelfde stijlkenmerken. Door de bouwstijl, de markante locatie van de RSG en de bomenlaan heeft de Oude Weg een sterk monumentaal karakter.

2.2 Het project

Na 90 jaar intensief te zijn gebruikt is het pand aan Oude Weg 2 thans in onbruik geraakt. De initiatiefnemer heeft het plan om in het gebouw veertien (senioren)appartementen te realiseren. Het pand heeft op dit moment weinig uitstraling. Dit wordt versterkt door de geparkeerde auto's aan de straatkant, waardoor het beeld van de bomenlaan aan de Oude Weg verstoord wordt. Ook de van oorsprong sterke ritmiek van de bebouwing is met opeenvolgende verbouwingen verloren gegaan.

Al heeft het pand geen monumentale status, de lokale historie ervan speelt bij de identiteit en herkenbaarheid van Ter Apel een belangrijke rol. Het duurzaam herontwikkelen van de bebouwing is daarom een belangrijk sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk uitgangspunt.

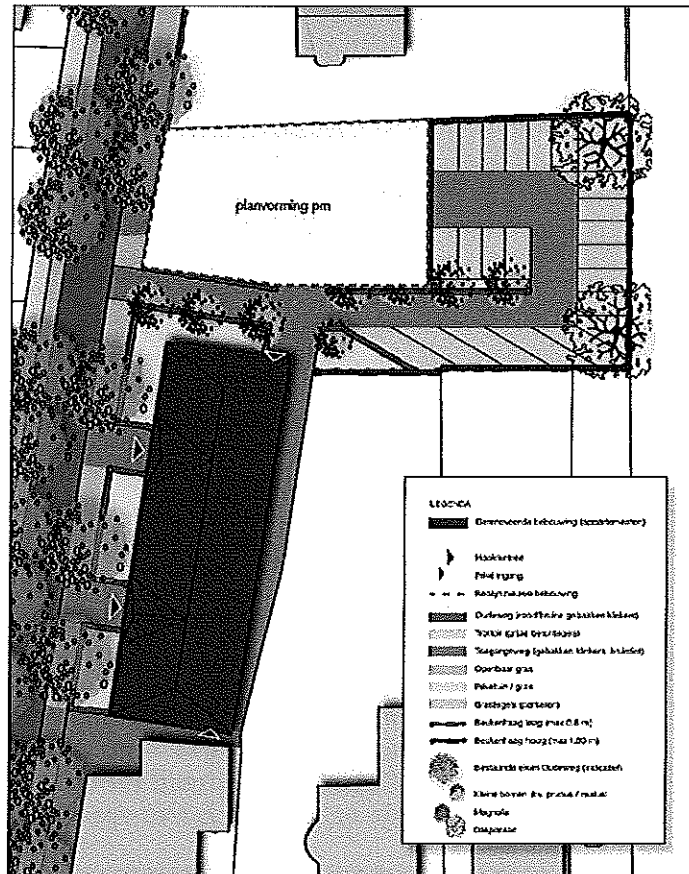
stedenbouwkundige visie

De Oude Weg kent een sterke samenhang waarbij de monumentale bomenrij en de vrijstaande woningen haaks op de weg kenmerkend zijn. Het pand aan de Oude Weg 2 vormt hier een uitzondering op. Het stedenbouwkundig plan is gericht op het behouden, dan wel versterken van het architectonisch beeld van het industriële pand en dat van haar omgeving.

Door het pand geschikt te maken voor een nieuwe functie (wonen) kan het pand zich ontwikkelen tot een belangrijke 'stepping stone' tussen het dorpscentrum, de RSG en het klooster. Het is stedenbouwkundig wenselijk de bijzonder positie van de voormalige confectiefabriek te versterken en de overgang richting de vrijstaande woningen noordelijk in de straat te versoepelen.

Om deze redenen wordt de lage aanbouw aan de noordzijde van het pand gesloopt en vervangen door een nieuw vrijstaand gebouw. De bouw van het nieuwe vrijstaande gebouw valt buiten voorliggend project. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

Om de relatie met de omgeving te versterken en de woonkwaliteit te vergroten worden de parkeerplaatsen aan de straatkant verplaatst naar de achterkant van het gebouw. Hier worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de verplaatsing ontstaat aan de straatzijde ruimte voor tuinen, hagen en enkele bomen, om zo het laangevoel van de Oude Weg te vergroten.



inrichtingsschets

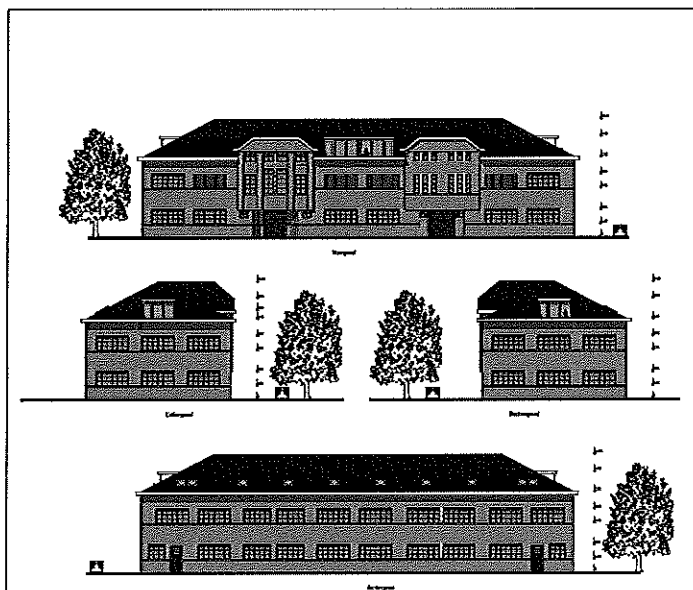
randvoorwaarden renovatie

Om het voormalige industriële pand geschikt te maken voor bewoning, en specifiek voor senioren, zijn diverse aanpassingen aan het pand noodzakelijk. Zo wordt in het bouwplan rekening gehouden met de toegankelijkheid van het pand voor mindervaliden. Om de beeldkwaliteit en karakteristiek van het pand echter niet teveel aan te tasten zijn er randvoorwaarden opgesteld. Het verantwoord terugbrengen en versterken van de Amsterdamse Schoolkenmerken is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Voor de hoofdvorm geldt dat de kap en hoofdvorm behouden zullen blijven en er geen wijzigingen in goothoogte plaats zullen vinden. De horizontale geleding en ritmiek wordt hersteld door middel van raampartijen en een accentuering van de entrees aan straat. Verder wordt de overhoekse uitstraling versterkt en worden zoveel mogelijk inpandige loggia's, in plaats van dakkapellen of balkons, gerealiseerd.

Het aanzicht wordt verbeterd door het terugbrengen van details en schoonmetselwerk, het gebruik van een lichtgrijze voeg en het aanbrengen van gevelopeningen die ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm. De twee hoofdentrees aan de straatzijde worden

geaccentueerd door een bijzondere materiaal- en kleurkeuze. Kozijnen krijgen een neutrale kleur. Goten en overige betimmeringen worden qua kleur eenduidig behandeld.



aanzichten

buitenruimte

De voortuinen van de appartementen worden middels een verplichte beukenhaag van maximaal 0,8 meter hoog gescheiden van openbaar gebied. Deze natuurlijke erfafscheiding loopt door tot aan de haag van Oude Weg 4. De openingen in de haag voor de entrees hebben een maximale breedte van 3 meter. De achterliggende parkeerplaatsen zijn bereikbaar middels een informele rijbaan van 3,5 meter breed die aan de noordkant begeleid wordt met kleine bloeiende bomen (bijvoorbeeld prunus, malus of cornus). De parkeerplaatsen worden voor een goede afwatering van het terrein met graskeien uitgevoerd.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) is opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen 'basiskwaliteit' en de 'ruimtelijke hoofdstructuur'. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen.

project Het projectgebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt.

3.2 Provinciaal beleid

POPIII Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 is op 17 juni 2009 vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

De hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

De drie centrale uitgangspunten zijn werken aan een duurzame leefomgeving, eigen karakter handhaven en versterken, sterke steden en een vitaal platteland. De provincie Groningen wil zich sterker profileren als een provincie met diverse natuur- en landschapskwaliteiten.

POV Tegelijk met de vaststelling van het POP is de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. In de verordening is aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

Uit de omgevingsverordening volgt dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit dient te bevatten. Verder zijn er specifieke regels opgesteld met betrekking tot onder andere ontwikkelingen in het buitengebied, ecologische hoofdstructuren, robuuste verbindingzones en Nationale Landschappen.

project Het projectgebied ligt in het 'bestaand stedelijk gebied'. Met het project wordt, zoals in paragraaf 2.2 staat beschreven, bestaande karakteristieke bebouwing behouden en worden oorspronkelijke kenmerken zoveel mogelijk hersteld. Er is hiermee sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van het pand en de directe omgeving wordt verder verbeterd door onder andere het verplaatsen van parkeerruimte naar de achterzijde van het gebouw en de aanleg van tuinen en hagen aan de voorzijde. Het project past daarmee binnen het provinciale omgevingsbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'Instappen in de Ruimte'

In deze toekomstvisie (2004) wordt er gekeken wat de koers is die de gemeente Vlagtwedde wil volgen tot 2020, maar ook hoe daartoe gekomen moet worden. Er is geprobeerd om burgers en experts op de verschillende terreinen te betrekken bij de totstandkoming van de visie. Er zijn in totaal vier thema's die de toekomst van Vlagtwedde sterk zullen beïnvloeden:

- Wonen;
- Werken;
- Voorzieningen;
- Landschap (waaronder ook landbouw en toerisme).

Gekeken naar het thema wonen in 2020, is de gemeente een groene gemeente en wordt er overwegend kleinschalig en kwalitatief goed gebouwd, voor jong en oud, voor de eigen inwoners, maar ook voor de mensen van buiten de gemeente. In de gemeente zijn landschap en beeldkwaliteit bepalend. Binnen die randvoorwaarden krijgen bewoners zo veel mogelijk ruimte om hun woonwensen te realiseren. Dat betekent dat op sommige plekken in de gemeente hoge eisen worden gesteld aan zaken als materiaalgebruik, bouwhoogte en erfbeplanting en op andere plekken veel minder. Er is dan ook een sterk verband tussen woningbouw en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

project Oost-Groningen wordt geconfronteerd met een bevolkingskrimp en een verdubbelde vergrijzing. Bij deze demografische ontwikkeling trekken veel senioren naar dorpskernen met relatief veel voorzieningen. Centrumdorp Ter Apel vormt hierdoor een aantrekkelijke woonomgeving. Als gevolg hiervan is er in het dorp een grote vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen. Er is vooral gebrek aan goede betaalbare huurappartementen voor ouderen, met daaraan gekoppeld zoveel mogelijk (zorg)voorzieningen in de directe omgeving. Op dit moment wordt door de gemeente Vlagtwedde een visie op wonen, zorg en welzijn in de gemeente opgesteld waarin deze veranderingen in de markt worden doorvertaald in beleid. Met het initiatief aan de Oude Weg wordt alvast een voorschot genomen op dit beleid. Daarnaast gaat het programma goed samen met de locatie van het project nabij het centrum en de bouwtechnische kenmerken

van de bestaande bebouwing. Dit laatste heeft als voordeel dat de betaalbaarheid van de appartementen voor senioren met AOW geborgd is. Het project past daarmee binnen het beleid uit de Toekomstvisie.

Welstandsnota	In 2008 is de welstandsnota van de gemeente Vlagtwedde herzien en vastgesteld. Het bebouwde deel van het projectgebied valt binnen de 'gemengde bebouwing Ter Apel'. Deze bebouwing ontleent zijn waarde aan de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis langs een bepaalde tijdsperiode. Andere belangrijke waarden zijn de grote diversiteit in bebouwing en de potentie voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied. De handhaving van de oudere bebouwing wordt gestimuleerd, terwijl bij nieuwe invullingen vooral op een eigentijdse aanpak wordt ingezet met als doel het ruimtelijk en functioneel beeld te versterken.
project	De randvoorwaarden voor de verbouwing van het pand aan de Oude Weg 2 zoals die zijn geformuleerd in het stedenbouwkundig plan voor dit project komen voort uit de gemeentelijke welstandsnota. De welstandscommissie heeft aangegeven akkoord te zijn met het project.
Beleid inzet woningbouwcontingenten	Eind 2009 zijn er in regionaal verband en samen met de provincie nieuwe afspraken gemaakt over het aantal beschikbare contingenten per gemeente. Deze afspraken bepalen in de gemeente Vlagtwedde de woningbouwcapaciteit en worden via het "Beleid inzet woningbouwcontingenten" uitgevoerd. Dit beleid geeft bij de verdeling van contingenten een grote mate van vrijheid, binnen de bestaande wet- en regelgeving. Om deze vrijheid goed uitvoerbaar te houden, zijn onderstaande afspraken gemaakt en uitgevoerd: - In alle bestemmingsplannen wordt het woningbouwcontingentenbeleid als bijlage opgenomen; - er worden geen preferente partners aangewezen; - particulieren hebben voorrang boven projectontwikkelaars; - concrete bouwplannen (in de vorm van vergunningaanvragen) gaan voor niet-concrete bouwplannen; - er is een transparante en actuele registratie/monitor van de verdeling van woningbouwcontingenten.
project	Door de gemeente Vlagtwedde is aangegeven dat op basis van het contingentenbeleid dit project binnen de woningbouwcapaciteit past. Bijgevoegd (bijlage 2) is de monitor met de actuele stand van zaken, waarin dit project is opgenomen. Zichtbaar is dat er momenteel voor 207 contingenten initiatieven zijn ontplooid. Bij nadere aanschouwing van deze initiatieven lijken 75 daarvan haalbaar te zijn. Dit is 26% van beschikte plancapaciteit tot 2020.
conclusie	Gekeken naar het voorgaande, past het project binnen zowel het rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke projectontwikkeling. Al tijdens de projectvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar rekening mee kan worden gehouden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Wamz In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe aanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

onderzoek MUG Ingenieursbureau heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie, indien een intact bodemprofiel aanwezig is, een hoge verwachting kent ten aanzien van vindplaatsen uit de perioden paleolithicum - ijzertijd en late middeleeuwen - nieuwe tijd. De onderzoekslocatie ligt op een kansrijke locatie ten aanzien van diverse vondstcomplexen, vanwege de ligging op de overgang van hoger gelegen zones naar het beekdal van de Ruiten Aa. De onderzoekslocatie is tot ver in de 19^e eeuw onbebouwd geweest. Daarna ontstond lintbebouwing, waarvan ook de onderzoekslocatie deel uitmaakt. Vanaf deze periode is de onderzoekslocatie permanent bebouwd, waarbij er achtereenvolgens verschillende panden hebben gestaan. Er is dus waarschijnlijk sprake van een hoge mate van verstoring ter plaatse van de Oude Weg 2.

Vanwege de hoge mate van verstoring wordt de kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen als laag ingeschat. Bovendien zal het pand alleen in pandig worden heringericht, waardoor geen verdere schade aan het bodemarchief ontstaat. Aanbevolen wordt het projectgebied vrij te geven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een project nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een project mogelijk worden gemaakt.

Het project voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

project Het projectgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn kantoren aan de Hoofdstraat 19 en 20, op een afstand van respectievelijk circa 5 en 20 meter van het projectgebied. Voor kantoren geldt in een gemengd gebied een richtafstand van nul meter. Het projectgebied ligt daarmee buiten de invloedssfeer van de bedrijven.

4.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bodeminformatiekaart van de provincie Groningen geeft informatie over reeds verrichte provinciale- en gemeentelijke bodemonderzoeken. Dit in het kader van herontwikkeling, omgevingsvergunningverlening of geconstateerde verontreiniging. Bij toekomstige bouwactiviteiten kan mede aan de hand hiervan blijken of er nader bodemonderzoek plaats dient te vinden.

Voor bodembescherming en -sanering geldt in hoofdzaak de Wet bodembescherming (Wbb) met verschillende besluiten en circulaires. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

onderzoek De bodeminformatiekaart geeft aan dat er in het projectgebied in het verleden geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Door Raadgevend Ingenieursbureau Wiertsema & Partners is daarom een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen die echter geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin. Er is geen noodzaak voor vervolgonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarmee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst onderzoek plaats te vinden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving.

gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in Nederland en Duitsland liggen op minimaal 20 kilometer afstand. Gezien deze afstand, de aard van het project, tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van het project op de beschermde gebieden niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS ligt op circa 400 meter ten oosten van het projectgebied. Gezien het feit dat dit project enkel een verbouwing van een bestaand pand betreft is er geen sprake van aantasting van de EHS en haar kernkwaliteiten.

soortenbescherming

Door Buro Bakker is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (bijlage 5). De bebouwing is na inspectie ongeschikt gebleken voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen sporen van steenmarters aangetroffen. In het projectgebied komen van de zwaar en matig zwaar beschermde soorten enkel enige algemene broedvogels voor in nestkastjes. Aanwezige nestkastjes dienen voorafgaand aan het broedseizoen (half maart) verwijderd te worden om verstoring of vernietiging van nesten te voorkomen.

De overige gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het

transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen. 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 (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in worden gegaan op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep heeft om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Op ruim een kilometer ten westen van het projectgebied ligt de N366 Veendam – Ter Apel/ Duitse grens. In het provinciaal Basisnet wordt aangegeven dat er geen PRmax aanwezig is. Dit betekent dat er geen 10^{-6} contour aanwezig is of dat deze op de weg ligt, waardoor er geen sprake is van een PRmax. Wel wordt er aangegeven dat binnen 30 meter vanaf de N366 geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen opgericht mogen worden. Tevens geldt een invloedsgebied voor een BLEVE van 200 meter aan weerszijden van de weg en plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

In de omgeving van het projectgebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over het water plaats.

Buisleidingen

Binnen het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Tevens is het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding in de omgeving.

conclusie

Gezien de afstand van het plangebied tot aan de N366, is een nadere verantwoording van het GR niet nodig. Tevens is in het (concept) Btev (Besluit transport externe veiligheid) aangegeven in welke gevallen een nadere verantwoording van het GR achterwege kan blijven. Er moet dan voldaan worden aan de volgende criteria:

- er worden maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax toegevoegd, of;
- er wordt maximaal 3000 m² b.v.o. kantoorruimte per hectare buiten de PRmax toegevoegd, of;
- er wordt maximaal 3000 m² b.v.o. winkelruimte per hectare buiten de PRmax toegevoegd, of;
- een situatie waarbij maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax worden toegevoegd.

Er wordt voldaan aan de bovenstaande criteria, waardoor een nadere verantwoording van het GR achterwege kan blijven. Er is geen PRmax aanwezig bij de N366. Tevens worden op basis van dit project geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogelijk gemaakt binnen 30 meter vanaf de weg. Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig in het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van project.

4.6 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Industrieterreinen en spoorwegen komen niet voor in de nabijheid van het projectgebied. Voor het onderhavig project is er dan ook alleen gekeken worden naar wegverkeer. Ingevolge artikel 74 van de Wgh gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan de geluidhinder, met uitzondering van wegen die liggen binnen een gebied dat is aangeduid als woonerf en wegen waarvoor een 30 km/u-regime geldt. In stedelijk gebied heeft een weg (bestaande uit één of twee rijstroken) een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

onderzoek Uit de berekening die Ingenieursbureau WNP heeft uitgevoerd (bijlage 6) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Oude Weg ter plaatse van de westgevel van het bestaande pand, waarin woningen worden gerealiseerd, juist aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB voldoet. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Hoofdstraat bedraagt invallend op het projectgebied ten hoogste $L_{den} = 45$ dB.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

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

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m^3 . Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

project Aan de Oude Weg 2 bestaat het voornemen om veertien woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.8 Verkeer en parkeren

- verkeer** De nieuwe woningen worden op de Oude Weg ontsloten. Voorheen was het gebouw aan de Oude Weg in gebruik als kerk. Door het beëindigen van deze functie zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van 14 woningen is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie' op de website van het CROW (crow.nl). Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype 'centrum dorps' en het woningtype 'woning, huur senioren, zonder garage'. Voor veertien extra woningen is er een uitkomst van 35 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Oude Weg.
- parkeren** Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd (SVV). Door de ontwikkeling is sprake van een toename van de parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. In het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

4.9 Water

Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke projecten een waterparagraaf te worden opgenomen met daarin beschreven de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn

Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit). Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij de initiatiefnemer en bij het waterschap. Het betreffende plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Hunze en Aa's

Het beleid van het waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten:

- de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR),
- een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit),
- de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap zoekt daarbij naar duurzame oplossingen, waarbij het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden of geborgen en eventueel te worden hergebruikt. De laatste mogelijkheid is het afvoeren via bestaande watergangen.

Binnen het beheergebied zorgt het waterschap voor veiligheid op het gebied van water en voor voldoende en schoon water. De manier waarop de taken uitgeoefend worden, zijn gebaseerd op vier leidende principes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie.

project

Het project maakt de realisatie van veertien woningen in bestaande bebouwing mogelijk. Door het slopen van een aanbouw wordt de hoeveelheid bebouwing gereduceerd. Het afvalwater van huishoudelijke aard wordt geloosd op de aanwezige riolering. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlaktes wordt niet op het riool geloosd, maar in de bodem geïnfilteerd. Dit heeft de voorkeur boven het afvoeren naar oppervlaktewater. De parkeerplaatsen worden voor een goede afwatering van het terrein in graskelen uitgevoerd.

Met de bovenstaande aspecten moet ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening gehouden worden. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat 10% van eventueel toegevoegd verhard oppervlak als waterberging moet worden gecompenseerd.

5. FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens art. 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een project. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, aangezien de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Een digitale publicatie is bij onderhavig plan niet aan de orde, maar de onderbouwing zal voor zienswijzen ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis (tezamen met de aanvraag om omgevingsvergunning). Eenieder kan tijdens een periode van zes weken zienswijzen bij het bevoegd gezag naar voren brengen.

Na het verstrijken van de bovenstaande termijn zal het bevoegd gezag al dan niet besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten.

Omdat de grond in eigendom is van de initiatiefnemer, zijn er voor de gemeente bij de ontwikkeling geen kosten gemoeld. De kosten voor de ontwikkeling, waaronder mogelijke planschade, vallen geheel voor de rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt dan ook geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

