

Bestemmingsplan Waardeel te Glimmen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Waardeel te Glimmen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

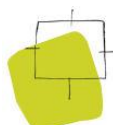
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

26 oktober 2015

Projectnummer 103.33.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Haren, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Huidige planologisch juridische situatie	9
1.3	Uitgangspunten bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.1.1	Provinciaal Omgevingsplan 2009 - 2013 en Omgevingsverordening	11
2.2	Gemeentelijk beleid	12
2.2.1	Woonplan	12
2.2.2	Groenstructuurvisie bebouwde kom	13
2.2.3	Waterplan	14
2.2.4	Welstandsnota	14
2.2.5	Bedrijvigheid bij woningen (2001)	16
3	Planbeschrijving	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	19
3.2.1	Planopzet	19
3.2.2	Verkeer en parkeren	20
3.2.3	Water	21
3.2.4	Duurzaamheid/energieprestatie	21
3.3	Beeldkwaliteit	21
3.4	Juridische vormgeving	27
4	Toets aan de wet- en regelgeving	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Bodem	31
4.2.1	Bodemonderzoek in verband met verontreiniging	32
4.2.2	Bodemonderzoek ten behoeve van uitgiften bouwkavels	32
4.3	Archeologie	33
4.4	Water	35
4.5	Geluidhinder	36
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Milieuzonering	38
4.7.1	Geluid	38
4.7.2	Licht	39
4.7.3	Geur	40
4.8	Externe veiligheid	40

4.8.1	Risicoanalyse	40
4.8.2	Explosieven	41
4.8.3	Kabels en leidingen	41
4.8.4	Advies Veiligheidsregio Groningen	41
4.9	Ecologie	42
4.9.1	Beleidskader	42
4.9.2	Onderzoek	42
4.9.3	Nader onderzoek	44
4.10	Milieueffectrapportage/vormvrije mer	44
5	Economische uitvoerbaarheid	45
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen, liggend aan Rijksstraatweg 50, kadastraal bekend onder gemeente Haren sectie H nummer 4115, 4117 en 4359, welke thans in eigendom van Jorcom B.V. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van 4.700 m².

De locatie was bebouwd met een garage en een showroom. Deze bebouwing bedroeg 529 m² voor de showroom, circa 575 m² voor de garage. Circa 750 m² van het terrein was verhard. Thans is de locatie onbebouwd. De eigenaar/initiatiefnemer is voornemens om, na wijziging van de bestemming, de locatie op te splitsen in 6 bouwkavels waarna deze als vrije bouwkavels worden verkocht.

1.2

Huidige planologisch juridische situatie

De beheersverordening Glimmen d.d. 24 juni 2013 heeft, het bestemmingsplan "Glimmen-Dorp" uit 1997 vervangen. Volgens de beheersverordening kunnen in het plangebied gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van bedrijven met een bedrijfswoning en bijgebouwen met de daarbij behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook detailhandelsactiviteiten zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits het gaat om ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen in een onderneming waarin een ambachtelijk bedrijf wordt uitgeoefend. Onder de bedrijfsactiviteiten zijn niet begrepen geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven en MER-plichtige en MER-beoordeling plichtige inrichtingen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de regels van deze beheer verordening wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

1.3

Uitgangspunten bestemmingsplan

Als basis voor de stedenbouwkundige invulling van dit gebied is er in het verleden een beeldkwaliteitsplan opgesteld genaamd "de Houtvester" (mei 2013). Deze is als input gebruikt voor een op de huidige situatie afgestemd bestemmingsplan en bestemmingsplan met bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf. De beeldkwaliteitsparagraaf wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld en zal daarmee onderdeel worden van de Welstandsnota. De gemeente heeft de locatie ter naam gesteld als 'Waardeel'.

1.4

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het plangebied wordt ingericht en hoe dat juridisch is vormgegeven. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving (onder andere op het gebied van natuur en milieu). In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan bod.

Beleidskader

2

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan zijn mede gebaseerd op het geldende beleid van het Rijk, provincie en gemeente. Voor zover van belang voor de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan, worden in dit hoofdstuk relevante passages uit deze stukken verwoord.

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Provinciaal Omgevingsplan 2009 – 2013 en Omgevingsverordening

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP 3) en de bijbehorende Omgevingsverordening zijn op 17 juni 2009 vastgesteld. In deze documenten is het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie Groningen ten aanzien van verschillende thema's verwoord.

Het beleid van de provincie is opgehangen aan drie uitgangspunten, te weten:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

Ten aanzien van het eerste uitgangspunt wordt gestreefd naar het bijdragen aan een duurzame ontwikkeling waarbij wordt ingezet op een goede balans tussen leefbaarheid, milieu en economie. De volgende doelstellingen worden in dit kader gehanteerd:

- zo laag mogelijke milieubelasting voor mens en natuur bij het inrichten van de ruimte;
- handhaving van de huidige milieukwaliteit op gebiedsniveau;
- zuinig gebruik van grondstoffen en energie en ketenvorming en/of bundeling met andere productieprocessen.

Het voldoen aan de landelijk gestelde energie- en klimaatdoelstellingen speelt hierbij ook een rol. Leefbaarheid heeft in dit kader betrekking op de sociale structuur, onder andere het inspringen op demografische ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, welzijn en zorg).

Het tweede uitgangspunt heeft betrekking op het beschermen, versterken en benutten van de verschillen in karakteristieken die de gebieden in Groningen hebben. Dit vormt het vertrekpunt bij alle ingrepen en ontwikkelingen in de ruimtelijke structuur.

Glimmen is een plattelandskern. Ten aanzien van het derde uitgangspunt is hierop het credo 'vitaal platteland' van toepassing. Het beleid van de provincie

Groningen in dezen is gericht op het behoud en waar mogelijk de versterking van de leefbaarheid in deze kernen (onder andere met het oog op de aanwezigheid van voorzieningen).

In het algemeen geldt ten slotte dat bij ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdzakelijk woningbouw, uitbreiding van bedrijventerreinen en infrastructuur) dient te worden gestreefd naar zuinig ruimtegebruik. Dit houdt in dat eerst optimaal gebruik dient te worden gemaakt van de beschikbare ruimte, die zo nodig door herstructurering beschikbaar wordt gemaakt. Is dan nog ruimte nodig, dan wordt gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Dit is de methodiek van de SER-ladder, een benaderingswijze die op landelijk niveau wordt toegepast.

Het POP 3 en de Omgevingsverordening worden begeleid door kaartmateriaal. De kaarten geven onder meer de landschapswaarden en functies weer die in het grondgebied van de provincie Groningen aanwezig zijn. Daarnaast beschikt de kern Glimmen over een diversiteit aan landschapswaarden (houtsingels Gorecht, het nationaal snelwegpanorama Drentsche Aa, glaciale ruggen en het Nationaal Landschap Drentsche Aa). Het is van belang dat de functies en waarden die deze verschillende gebieden hebben, gewaarborgd blijven. De Omgevingsverordening beschrijft regels die de aantasting van deze specifieke functies/kwaliteiten moeten tegengaan. De bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn integraal opgenomen in de voorliggende beheersverordening. Wat betreft de glaciale ruggen dienen een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van de ruggen en regels ten aanzien van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden te worden geregeld. Ten behoeve van de houtsingels Gorecht dient een verbod op het kappen of rooien van houtwallen, houtsingels en meidoornhagen te worden opgenomen. Ter bescherming van het Nationaal Landschap Drentsche Aa worden de volgende verboden voorgeschreven:

- een regeling voor het diepploegen, egaliseren en afschuiven van de essen;
- een regeling ter bescherming van de inrichting van de in het gebied aanwezige landgoederen.

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met dit beleid.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Woonplan

In september 2013 is het Woonplan 2013-2023 van de gemeente Haren vastgesteld. Dit plan verwoordt het woonprogramma van de gemeente Haren voor de periode van 2013 tot 2023. Het plan heeft voorts betrekking op uitbreiding van de woningvoorraad en bevat een set van kwalitatieve uitgangspunten, gericht op verbetering van de woonkwaliteit in de gemeente.

Het algemene doel van het Woonplan is het behoud van de kwaliteit van het wonen in de gemeente en waar mogelijk het versterken ervan. In de buitendorpen, waaronder ook Glimmen valt, geldt een beperking tot inbreiding, herstructurering of transformatie van bestaande functies.

In het plan zijn per kern een aantal locaties gegeven waar in de toekomst nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

In Glimmen zijn een aantal locaties waar planvorming in voorbereiding is en waar woningen kunnen worden gebouwd of waar het voornemen bestaat woningen te bouwen.

Dit betreft:

- Beukenlaan 57, het oprichten van een appartementsgebouw (acht appartementen);
- Boerhoorn, hier kunnen maximaal twee woningen worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- Dennenlaan, het betreft hier een herstructurering waarbij twaalf woningen worden gesloopt en zes nieuwe worden gerealiseerd;
- geplande woningbouw aan de Rijksstraatweg naast nummer 48, ook bekend als de Deenlocatie.

Voor de laatste ontwikkeling (Deenlocatie) is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

2.2.2

Groenstructuurvisie bebouwde kom

Sinds 1990 is de Groenstructuurvisie bebouwde kom gemeente Haren van kracht. In deze visie is het openbaar groen van de gemeente Haren gecategoriseerd. Via deze categorisering is het groen ingedeeld in kenmerkende en structurerende waarden die uiteindelijk zijn weergegeven op een kaart.

In de kern Glimmen is het groen ingedeeld in twee categorieën, te weten wegbegeleitend groen (hoofdlinten en lanen van voor 1950) en buurtgroen. Deze laatste categorie is voornamelijk aanwezig in de nabijheid van de naoorlogse tot recentelijk gebouwde woningen.

De wegbegeleidende boombeplanting is voornamelijk te vinden langs de hoofdwegen. Daarnaast vormen particuliere boombestanden ook een belangrijke groenkenmerk in de kern.

De belangrijkste groenelementen worden voorzien van een passende regeling. In 1993 (met een evaluatie in 2001) en in 2003 is een groenbeheerplan opgesteld. Hierin wordt verwoord hoe de verschillende categorieën groen worden beheerd.

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met dit beleid.

2.2.3

Waterplan

Naar aanleiding van de ondertekening van het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW) heeft de gemeente Haren een Waterplan opgesteld (2007) waarin is vastgelegd op welke manier invulling wordt gegeven aan de regionale wateropgave. In het Waterplan wordt aan de hand van een verdeling in deelgebieden een visie op het thema water verwoord, waarbij aspecten als waterkwaliteit en kwantiteit aan bod komen. Het beheersgebied, de kern Glimmen, ligt in het deelgebied de Hondsrug.

Als algemeen uitgangspunt voor alle deelgebieden geldt dat wordt gestreefd naar het afstemmen van het waterbeheer en de waterstructuur op de aanwezige functies. Door het verdwijnen van de oorspronkelijke waterstructuur kampen de stedelijke gebieden (de kernen) op de Hondsrug met grondwateroverlast. In deze gebieden dient de grondwateroverlast te worden teruggedrongen door infiltratie te stimuleren en/of af te voeren naar (nieuw) oppervlaktewater. Met het oog op het voorgaande is bepaald dat de landschaps- en waterstructuur leidend zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Tevens staat herstel van de (verdwenen) waterstructuren voorop in dit deelgebied. Daarnaast zijn de flanken van de Hondsrug, waar ook de kern Glimmen deel van uitmaakt, van oudsher de plaatsen waar (lokale) kwel naar buiten treedt. Deze karakteristieke eigenschap dient te worden behouden.

Ten slotte wordt in het Waterplan specifiek ingegaan op het beleid omtrent het thema duurzaam bouwen. Dit beleid houdt in dat bij bouwwerkzaamheden maatregelen worden getroffen die een goede milieukwaliteit bevorderen. Bij uitbreidingsplannen dient in dit kader 90% van het verharde oppervlak te worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Bij inbreidingsplannen is dit percentage lager. Ook bij nieuwbouw dienen geen uitlopende en milieuvreemde stoffen te worden toegepast en wordt ingezet op een gescheiden rioolstelsel en het zo veel mogelijk hergebruiken van hemelwater.

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met dit beleid.

2.2.4

Welstandsnota

In 2008 is de Welstandsnota voor de gemeente Haren herzien en opnieuw vastgesteld. Deze nota onderscheidt verschillende deelgebieden, waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen. Ten aanzien van de verschillende deelgebieden geldt derhalve een verschillend welstandsbeleid.

De Welstandsnota staat in relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het welstandsbeleid is, gelet op de jurisprudentie, ondergeschikt aan de regels van het bestemmingsplan. Bij strijdigheid tussen welstandscriteria en de regels uit het bestemmingsplan, gaan de regels uit het bestemmingsplan voor.

Het plangebied Waardeel valt in twee welstandsgebieden, namelijk gebied 7 "Rijksstraatweg ter plaatse van Glimmen" en gebied 10 "Oude wegen in Haren

zonder planmatige aanleg". De voorste twee kavels vallen in het regiem van de welstandsnota gebied 7. Als beleid geldt handhaven van de eenheid van ruimte groen en bebouwing, naast incidenteel wijzigen van de bebouwing op voorwaarde van gevarieerdheid en ruimtelijke en architectonische kwaliteit. De welstandscriteria voor dit gebied zijn:

Plaatsing:

- prominente plaatsing van het hoofdgebouw;
- zelfstandige positie van bouwmassa;
- bijgebouwen uit beeld geplaatst;
- per gebiedje overeenkomstige plaatsing.

Hoofdvorm:

- een of twee forse lagen met kap of vergelijkbaar volume;
- gevarieerde compositie van hoofd- en zijvleugels Aanzichten - gevels in steenachtige materialen;
- afwisselende composities en bouwstijlen;
- bij het geheel van de architectuur aansluitende fijnschalige detaillering.

Opmaak:

- gevels gevarieerd in kleur;
- kleur en materiaal qua helderheid in midden tonen;
- attentieborden ingepast in het totaalbeeld.

Het oostelijk deel (de achterste vier kavels) van het plangebied valt binnen het welstandsgebied 10 " Oude wegen in Haren zonder planmatige aanleg". In dit deelgebied is het beleid gericht op het handhaven van de ruimtevorm en respecteren van de elementen daarin, alsmede van incidenteel wijzigen van de oorspronkelijke bebouwingsonderdelen. Qua materialisering geldt een respecteren van het bestaande. De welstandscriteria die voor dit gebied gelden, zijn:

Plaatsing:

- gevarieerde plaatsing.

Hoofdvorm:

- een of twee bouwlagen met kap;
- bijgebouwen uit beeld geplaatst of in de stijl met de hoofdvorm.

Aanzicht:

- gevarieerde gevelcompositie;
- fijnschalige detaillering die de hoofdvorm ondersteunt.

Opmaak:

- materialisering in metselwerk
- roodachtige kleuren en wit
- tinten in middentoon.

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met dit beleid. In de planbeschrijving is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

2.2.5

Bedrijvigheid bij woningen (2001)

Naar aanleiding van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen waarbij kleinschalige bedrijvigheid vanuit woningen wordt uitgeoefend, is in 2001 onderzocht welke vormen van bedrijvigheid anders dan de tot dan toe toegestane vrije beroepen zonder problemen in woongebieden zouden kunnen worden gevestigd. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming (vastgesteld in 2001). Met deze notitie zijn de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis aangegeven met een aantal binnen een woongebied passende vormen van bedrijvigheid.

De in de notitie omschreven criteria en begrippen zijn integraal opgenomen in de regels.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Omstreeks 3500 voor het begin van de jaartelling vestigden zich de eerste landbouwers op de Hondsrug. Ze maakten deel uit van de Trechterbekercultuur, maar worden vooral hunebedbouwers genoemd. In de IJzertijd - van 800 voor Christus tot begin jaartelling - ontstonden op de hoge gronden van het Drents plateau, waartoe de Hondsrug ook behoorde, de eerste half-permanente dorpen.

Tot ver in de 19e eeuw bleef Glimmen niet meer dan een bescheiden gehucht. In die tijd stonden er 26 huizen in Glimmen, voornamelijk keuterboerderijen van het Gorechtse type. Het dorp telde toen ongeveer 200 inwoners. Maar langzamerhand kwamen er meer bedrijven, activiteiten, huizen en bewoners. In 1879 zijn er al 97 woningen in Glimmen; de meeste nieuwe woningen werden langs de Rijksstraatweg gebouwd, waaronder een aantal fraaie zogenaamde Oldambtster boerderijen.

Het esdorpenkarakter van Glimmen werd geleidelijk vervangen door een nieuwe karakteristiek met waardevolle bebouwingsstructuur. Langs de Rijksstraatweg is gevarieerde villabebouwing tot stand gekomen. Tot 1940 werd hoofdzakelijk gebouwd op open delen aan de Rijksstraatweg en aan de Nieuwe Schoolweg. Daarna werden kleinere eenheden binnen de aanwezige structuur van lanen en houtwallen, tuinen, kwekerijen en karakteristieke panden aangelegd. In het gebied ten westen van de Rijksstraatweg heeft weinig uitbreiding plaatsgevonden. Aan de oostzijde van de Rijksstraatweg is de bebouwingdichtheid hoger. Hier heeft na de Tweede Wereldoorlog de meer planmatige uitbreiding plaatsgevonden.

Het centrum van het dorp verplaatste zich naar de steeds drukker wordende weg van Groningen naar Assen. Glimmen groeide vooral na de Tweede Wereldoorlog uit tot een forenzenplaats; het gebied tussen de Rijksstraatweg en het spoor werd in de jaren zestig volgebouwd. Het agrarische karakter van het dorp ging langzamerhand verloren. In de tachtiger jaren van de vorige eeuw kwamen er enkele dorpsvoorzieningen tot stand: het sportpark en het huidige dorpshuis werden gerealiseerd en genoemd naar Glimmens eerste kasteelheer "Groenberg". Door de moderne tijd zijn andere voorzieningen zoals de bakker, de slager, de melkboer en de kruidenier uit het dorpsbeeld verdwenen. Thans heeft Glimmen ongeveer 700 woningen en ruim 1700 inwoners.

De Rijksweg ter hoogte van Glimmen maakt deel uit van 'een gebied met bijzondere stedenbouwkundige waarde'. Het heeft in 2007 voor een groot deel de status gekregen van beschermd stads- en dorpsgezicht. De Rijksweg kenmerkt zich door het brede groene profiel en de gevarieerde samenstelling van unieke vrijstaande woningen.

De woningen in de directe omgeving van het plangebied hebben een (hoge) woonlaag op de begane grond met daarboven een verdieping in de kap. Over het algemeen is de nokhoogte circa 9 m.

Historisch waardevolle houtwal

Dankzij de aanwezige beplantingselementen is Glimmen een 'groen' dorp. Het landschap wordt gekenmerkt door de aanwezige houtsingels en bospercelen. Deze geven het landschap een gesloten structuur. Op de locatie bevindt zich een historisch waardevolle houtwal/houtwal. De houtwal, onderdeel van de locatie, is al op de topografische kaart uit 1850 aangeduid. Deze houtwallen zijn zeer kenmerkend voor het omliggende landschap van de Drentsche AA rondom Glimmen. Het is een waardevol landschappelijk element dat behouden dient te worden. In de verkavelingsopzet, de regels en de verbeelding is hiermee rekening gehouden.



Topografische kaart 1850, 1926 en 1991 met de houtwal (groen)

Naast laanbomen, voornamelijk langs de doorgaande verbinding Rijksweg en andere wegen, komen binnen de kern oude bomen voor (geen deel uitmakend van laanstructuren of houtwallen, maar wel een belangrijke bijdrage leverend aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern). Vaak betreft dit bomen op particulier terrein.

Ook in het plangebied komen enkele van dergelijke bomen voor. Het streven is er op gericht de belangrijkste van deze bomen te handhaven. Immers, ze vertegenwoordigen de kenmerkende groene waarde van het plangebied. Daarom is in de verbeelding en de regels met deze bomen rekening gehouden. Echter, aangezien aan deze bomen geen juridische bescherming gegeven kan worden, moet het aan de toekomstige eigenaren overgelaten welke bomen worden ingepast in de bouwplannen.

Functionele aspecten

Op de locatie was garage Deen gevestigd, in eerste instantie was hier enkel een garage met een brandstofverkooppunt gevestigd; naderhand is er ook een showroom bij gebouwd. Thans is de bestemming onbebouwd en braakliggend.

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein en heeft behoudens de houtwal geen ruimtelijke kwaliteit. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de woonfunctie een welkome invulling.

3.2

Toekomstige situatie

3.2.1

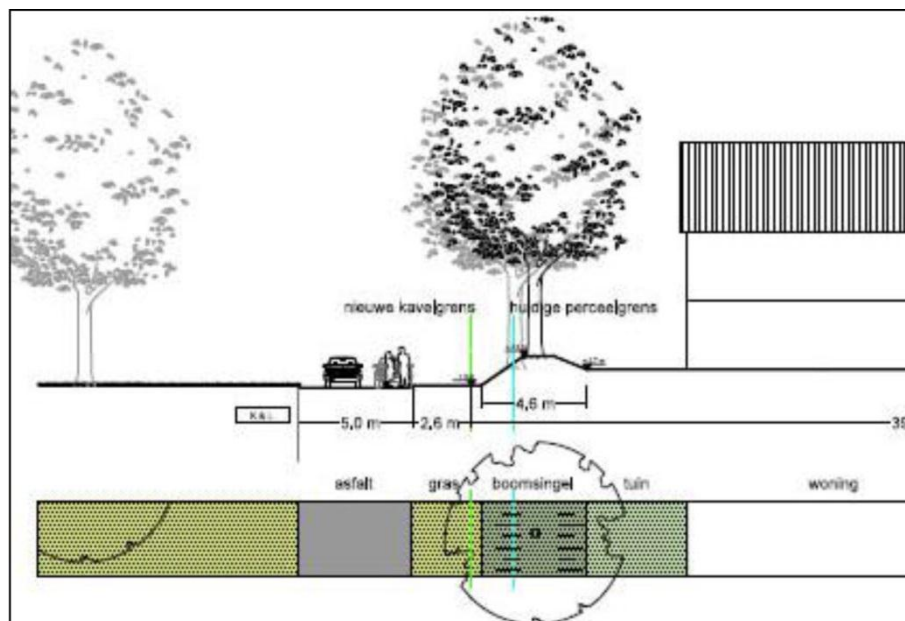
Planopzet

Aan onderhavig plan ligt een stedenbouwkundigontwerp ten grondslag wat inspeelt op de kernwaarden van Glimmen en de Rijkstraatweg. Het plangebied Waardeel handelt over de realisering van 6 ruime bij voorkeur vrijstaande woningen. De bijzondere gebiedswaarden geven aanleiding tot het benoemen van twee verschillende kavel typen; de Rijksstraatwegkavel en de Houtwalkavels.

De kavel gesitueerd aan de Rijksstraatweg heeft een bijzondere status ten opzichte van de overige. De woning op deze kavel kenmerkt zich in zijn vorm en uitstraling maar sluit toch aan bij de reeks "Rijksstraat-wegwoningen". Dit zit hem naast de grootte, oriëntatie en hoofdrichting met name in de afstemming van de kleur, materiaal en bouwstijl. Deze kavel kent twee "zijkantssituaties" die aandacht verdienen omdat zij aan een (semi-) openbare ruimte grenzen. Blinde gevels en minder fraai bijgebouwen moeten hier worden voorkomen. De rooilijn aan de Rijksstraatweg verspringt per woning. De vrijstaande woning aan de Rijksstraatwegkavel past in het gevarieerde maar samenhangende bebouwingsbeeld van deze straat.

De andere vijf kavels worden ontsloten door een nieuwe weg langs de historische boomsingel. Deze straat Waardeel sluit aan op de Rijksstraatweg. De woningen kennen een eigen karakter ten opzichte van de bijzondere Rijksstraatweg kavel en vormen een samenhangend geheel.

KAVEL RIJKSSTRAATWEG



Inpassing houtwal (bron: Beeldkwaliteitsplan De Houtvester, Ellemijk Marks, 2013)

De woningen oriënteren zich op de boomsingel en de open ruimte van de sportvelden. De woningen hebben ter plaatse van de historische houtwal een extra ruim bemeten voortuin van 9 m inclusief de voet van de wal om de bomen zo goed mogelijk te beschermen en ook de nieuwe bebouwing goed tot haar recht te laten komen.

In de houtwal wordt geen extra erfafscheidingselement toegepast met uitzondering van een eventueel hekwerk op de oprit van de erven. Deze past qua vormgeving in het beeld van de houtwal.

De voorzijde van de kavel heeft een representatief karakter. Er worden zoveel mogelijk groene erfafscheidingen toegepast.

3.2.2

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten middels een nieuw aan te leggen weg welk ontsloten wordt op de Rijksstraatweg ten hoogte van nummer 50. De situering van de weg sluit aan bij het huidige wegensrit van Glimmen.

De ontsluitingsweg is haaks georiënteerd op de Rijksstraatweg. Deze ontsluitingsweg is 5 m breed. Ter plaatse van de aansluiting op de Rijksstraatweg is de zichthoek verruimd zodat er een goed overzicht is op het fietspad, de Rijksstraatweg en op eigen terrein. Er bestaat de mogelijkheid om de weg in de toekomst aan te sluiten op de Markeweg. Dit is afhankelijk van het toekomstig gebruik van het achterterrein van de basisschool.

De twee doorsnijdingen door de houtwal ten behoeve van de ontsluiting van de woningen zijn mandelig en zo goed mogelijk in de natuurlijke situatie ingepast en vastgelegd. In het plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. Per kavel zijn daarom (minimaal) twee parkeerplaatsen gesitueerd.

3.2.3

Water

Gezien de geringe toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de situatie waarin het garagebedrijf operationeel was, hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Gezien de geografische ligging van het plangebied is het niet mogelijk om de hemelwaterafvoer op open water af te voeren. Het hemelwater (HWA) zal daarom in principe op een riool worden geloosd.

3.2.4

Duurzaamheid/energieprestatie

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal rekening moeten worden gehouden met het dan geldende bouwbesluit en geldende energieprestatienorm.

3.3

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit betreft de samenhang tussen de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet enerzijds en de architectuur van de gebouwen anderzijds. Daarnaast gaat het in op de architectonische samenhang tussen de diverse woningen, zodat het totaalbeeld een visitekaartje voor het woonmilieu kan worden. Binnen het spanningsveld tussen de beeldambities enerzijds en de gewenste flexibele ontwikkelingsmogelijkheden anderzijds, dient een afgewogen en gedragen keuze te worden gemaakt. Het geeft de ontwikkelaar een gereedschap in handen waarmee op kwaliteit kan worden gestuurd. Uiteindelijk zal de kwaliteit van het uitvoeringstraject het woon- en leefklimaat positief beïnvloeden.

Deze paragraaf geeft enerzijds de gewenste beeldkwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimte en anderzijds toetsingscriteria voor de toekomstige bebouwing. Deze beeldkwaliteitsparagraaf vanwege dit laatste onderdeel daarom gelijktijdig met dit bestemmingsplan worden vastgesteld als zijnde een onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Haren. Deze paragraaf vervangt daarmee voor het plangebied de toetsingscriteria voor het welstandsadvies bij bouwaanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Deze paragraaf sluit overigens aan bij de geldende Welstandsnota maar geeft een wat gedetailleerder uitwerking voor het betreffende gebied, waarmee voor toekomstige bouwers duidelijk is op welke wijze hun bouwplan getoetst zal worden.

Als beleid wordt het handhaven van de eenheid van ruimte, groen en bebouwing gehanteerd. Het toevoegen van bebouwing kan op voorwaarde van gevarieerdheid en ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Daarnaast is er sprake van het respecteren van de per project overeenkomstige karakteristiek. Het algemene beeld van de woningen in de omgeving van de locatie geeft een rustige natuurlijke uitstraling. Aardse kleuren en gebakken materialen. De rooilijn aan de Rijksstraatweg verspringt per woning.

STATUS VAN DEZE PARAGRAAF (WELSTANDSTOETS)

ALGEMEEN

Gezien de ligging van het plangebied in de omgeving worden voor deze locatie de volgende essentiële algemene kwaliteitskenmerken onderscheiden:

1. De ligging aan de Rijksstraatweg met het transparante landschap van het landgoed tegenover het plangebied. Deze ligging maakt vooral de kavel aan de Rijksstraatweg bijzonder.
2. Het groene karakter van het plangebied en omgeving is dank zij de aanwezige bomen, het sportveldencomplex en het landgoed. Het groene karakter kan worden gehandhaafd en misschien wel versterkt door voldoende ruimte te bieden aan de aanwezige groenstructuren en het zicht daar op te waarborgen. Het zicht op de infrastructuur van de sportvelden (hekwerken, verlichting et cetera) is minder fraai. Hier kan met aanvullende en afschermende beplantingen in of bij de houtwal gemakkelijk wat aan worden gedaan. Een ander aspect dat het groene karakter zal bevorderen is het toepassen van groene erfafscheidingen. In de planopzet worden daarom zoveel mogelijk groene erfafscheidingen toegepast. Dit zal door de ontwikkelaar worden nagestreefd.
3. De aanwezige grotere bomen en de houtwal. Alle aanwezige grotere bomen zijn ingemeten. Hoewel de kwaliteit van enkele bomen in de houtwal zorgwekkend is, wordt de houtwal als geheel beschermenswaardig geacht. De grotere bomen in de beoogde achtertuinen van de houtwalwoningen zullen worden vrijgesteld. De kavels worden opgeruimd waarbij de opslag en andere struiken worden verwijderd. Het beeld van de kavel is daarmee ruimer van opzet. De overblijvende bomen zijn daarmee eerder beeldbepalend dan benauwend. Het is echter aan de toekomstige eigenaar of en welke bomen uiteindelijk zullen moeten verdwijnen.
Teneinde het groene karakter van de houtwal te versterken wordt in het verlengde van de houtwal langs de ontsluitingsweg (Waardeel) de bomenrij doorgezet tot aan de Rijksstraatweg.
4. Het voorkomen van een doodlopende ontsluitingsweg. Momenteel is er een fiets/wandelroute langs de zuidgrens van het sportveld. Dit pad valt gedeeltelijk samen met de omloop om het sportveld. Die combinatie is minder gewenst vanwege beheersmatige overwegingen en de mogelijk functionele conflictsituaties. Bij realisatie van de ontsluitingsweg verdient het aanbeveling die route over de ontsluitingsweg zelf te situeren. Daarmee is de ontsluitingsweg enkel voor autoverkeer doodlopend. Er bestaat wellicht de mogelijkheid om deze ontsluitingsweg in de toekomst aan te sluiten op de Markeweg. Dit is uiteraard afhankelijk van het toekomstig gebruik van het achterterrein van de basisschool.



Voorbeeld van de beoogde ontsluitingsweg (bron: Beeldkwaliteitsplan De Houtvester, Ellemijk Marks, 2013)

De typologie van de woningen

Vanwege de specifieke ligging van de kavel aan de Rijksstraatweg ten opzichte van de andere vijf daar achterliggende woningen, worden in dit kader twee welstandsgebieden onderscheiden: Kavel aan de Rijksstraatweg en de Houtwalkavels.

Deelgebied kavel Rijkstraatweg

1. Plaatsing en hoofdvorm

Uitgegaan wordt van een prominente plaatsing van het hoofdgebouw met zelfstandige positie van de bouwmassa. De bijgebouwen, die een plaats hebben ondergeschikt aan het hoofdgebouw, worden uit het beeld geplaatst. De kavel aan de Rijksstraatweg zal bij voorkeur vrijstaand en één enkel gebouw moeten zijn. Daar wordt in de planvorming van uitgegaan. Indien onverkoopbaar moet rekening gehouden worden met de optie dat er toch twee kavels aan Rijksstraatweg zullen worden ontwikkeld. In de regels is daartoe een mogelijkheid opgenomen met specifieke goed toetsbare criteria. In totaal blijft het plan uitgaan van zes woningen. Voor de woning aan de Rijksstraatweg wordt overwegend een kap voorgeschreven. Dit past geheel in de richtlijnen van de welstandsnota en sluit daarmee aan bij de belendende woningen. De kap kan wel in verschillende vormen worden toegepast. Uitgangspunt hierbij is dat deze woning prominent dient te zijn; het moet een zekere allure hebben en spraakmakend voor deze locatie.

2. Hoofdrichting en nokrichting

Voor de kavel aan de Rijksstraatweg is de oriëntatie op de Rijksstraatweg bepalend. Daarom is de hoofdrichting haaks op Rijksstraatweg en conform de belendende woningen. Ook de nokrichting is haaks gericht op de Rijksstraatweg. Een overdwarse richting (dat wil zeggen een hoofdrichting en nokrichting evenwijdig aan de Rijksstraatweg) is ook in deze situatie mogelijk. Maar dan dient bij voorkeur de woning wel verder naar achteren (afstand tot erfrens Rijksstraatweg bijvoorbeeld circa 12 m) te worden gesitueerd. Uiteraard hoort hier een overeenkomstige bouwmassa bij.

3. Bouwmassa

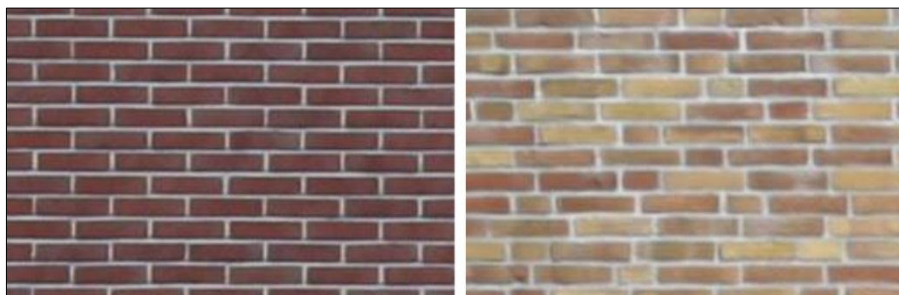
Voor de woning aan de Rijksstraatweg wordt vanwege het beoogde prominente karakter uit gegaan van hoge gootlijnen. Het hoofdgebouw kan bestaan uit een of twee forse lagen met kap of een vergelijkbaar volume. Als maximale goothoogte kan worden uitgegaan van 6,5 m terwijl de gehele hoogte niet meer dan 12 m mag zijn. Hierbij wordt een gevarieerde compositie van hoofd- en zijvleugels mogelijk geacht. De beoogde allure moet uitstralen op de achterliggende woningen.



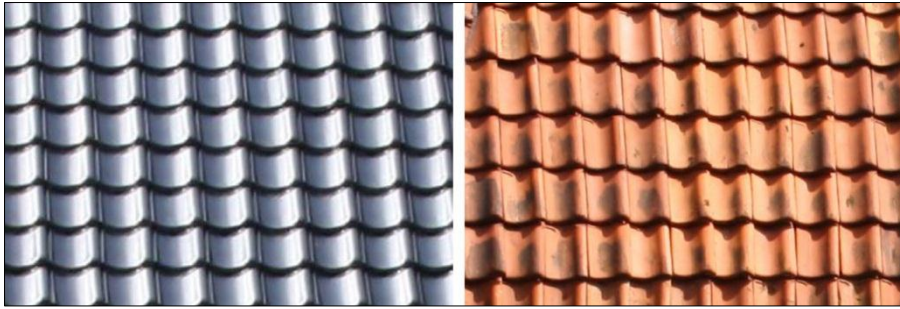
Enkele referentiebeelden voor de woning aan de Rijksstraatweg

4. Aanzichten, opmaak, materiaal en kleurgebruik;

De gevels worden uitgevoerd in steenachtige materialen. De gevels kunnen gevarieerd in kleur worden ontwikkeld. In de architectuur kan worden gestreefd naar afwisselende composities en bouwstijlen. Bij het geheel dient zorg te worden gedragen voor aansluitende fijnschalige detaillering. In de Welstandsnota 2003/2008 wordt aangegeven dat qua helderheid uitgegaan moet worden van rode en midden tonen in kleur en materiaal. Omdat er tamelijk veel lichte en gele kleuren worden gebruikt in de directe omgeving, is voor dit aspect veel aandacht nodig.



Kleuren metselwerk



Kleuren pannen

Deelgebied houtwalkavels

1. Plaatsing en hoofdvorm

Hoewel vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet strikt noodzakelijk, wordt voor deze vijf woningen ook uitgegaan van vrijstaande bebouwing. Dat sluit goed aan bij de stedenbouwkundige structuur in de omgeving en biedt wellicht de beste ontwikkelingskansen. Er mag sprake zijn van een gevarieerde plaatsing. De bijgebouwen worden uit beeld geplaatst of in stijl met de hoofdvorm. De aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen langs de openbare weg dienen in de stijl van het hoofdgebouw te worden opgetrokken. Gezien de ligging achter de houtwal is voor de andere vijf woningen in principe een kap niet echt essentieel. Dit kan alleen gesteld worden indien deze vijf woningen gelijktijdig/projectmatig worden ontwikkeld. In de regels wordt de mogelijkheid om deze woningen plat af te dekken opengehouden. Een kap past echter goed bij het beeld van de woningen in de omgeving. Daarom wordt bij de planvorming van een kap uitgegaan.

2. Hoofdrichting en nokrichting

Voor de vier achterste woningen in dit deelgebied geldt dat hoofdrichting haaks op de ontsluitingsweg dient te zijn. De nokrichting voor deze woningen hoeft niet eveneens haaks op de richting van de ontsluitingsweg te zijn georiënteerd. Het is achter houtwal in principe ook mogelijk langskappen te realiseren. Dit heeft als voordeel dat er een diepere achtertuin kan worden gerealiseerd waardoor eerder de bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en ingepast. Bovendien kunnen de woningen beter op de zon worden gesitueerd. Dat is gunstig voor mogelijke duurzame maatregelen (zonne-energie). Tenslotte wordt daarmee de afstand tot de twee aangrenzende woningen vergroot (= wens aanwonenden).

Deze opstelling is in de directe omgeving van het plangebied (Boerhoorn) reeds eerder toegepast.



Hoofdrichting en nokrichtingen Boerhoorn, Glimmen

In deze optiek maakt de woning gelegen tussen de woning aan de Rijksstraatweg en de vier woningen achter de houtwal deel uit van het geheel van de strook houtwalwoningen. De afstand van de voorgevel (= bouwvlak) tot de ontsluitingsweg is daarop afgestemd. De hoofdrichting van deze woning is overeenkomstig van de achter de houtwal gesitueerde vier woningen of overeenkomstig met de woning op de kavel aan de Rijksstraatweg. De nokrichting kan afwijken van enerzijds de vier houtwalwoningen dan wel van de woning aan de Rijksstraatweg. Zie het beeld hierboven.

De woningen mogen ten opzichte van de grens van het bouwvlak maximaal 1.50 m ten opzichte van elkaar verspringen. Dit is belangrijk om de samenhang in deze strook te waarborgen.

3. Bouwmassa

Het hoofdgebouw kan bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Voor de woningen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 10 m en een goothoogte van 6,5 m. Dit is conform de mogelijkheden in de directe omgeving. Voor deze woningen zou, vanwege de relatief hogere bebouwingsdichtheid, ook gekozen kunnen worden voor een hogere bouwhoogte (12 m) in samenhang met een spitse kap en een lagere gootlijn (4,5 m). Een asymmetrische opbouw is eveneens denkbaar in de vorm van een hogere gootlijn (6,5 m) aan één zijde tegenover een lage gootlijn (4,5 m) aan de andere zijde. Als referentie kan hierbij worden gekeken naar de woning Rijksstraatweg 48.

4. Aanzichten, opmaak en materiaal en kleurgebruik

In de Welstandsnota 2003/2008 wordt aangegeven dat uitgegaan moet worden van roodachtige kleuren en wit met de tinten in middentonen. Omdat er tamelijk veel lichte en gele kleuren worden gebruikt in de directe omgeving, is voor

dit aspect veel aandacht nodig. Een individuele uitstraling is voor deze woningen mogelijk waarbij een gevarieerde gevelcompositie van belang is. De fijn-schalige detaillering ondersteunt de hoofdvorm.

3.4

Juridische vormgeving

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de juridische onderdelen van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

ALGEMEEN

Bij de opzet van de regels zijn alle uitgangspunten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevolgd. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Bro en zijn, daar waar relevant, aangevuld met essentiële begrippen. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels) en het overgangsrecht. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied.

In de wijze van meten worden ondergeschikte dakkapellen en dakopbouwen uitgesloten bij het berekenen van de goothoogte van een bouwwerk. Hierbij kan gedacht worden aan een dakkapel of dakopbouw die maximaal 30% van de breedte van het dakvlak bedraagt tot een maximale breedte van ongeveer 2 m en een maximum hoogte van ongeveer 1,35 m. De precieze afweging dient plaats te vinden in het kader van de welstandstoets, de ondergeschiktheid zal afhangen van de grootte en de uitstraling van het dakvlak.

In de regels van dit plan zijn de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden geregeld. Over sommige onderdelen kunnen nadere eisen worden gesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast kunnen via de welstandstoets ook nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de bebouwing. Dit betreft voornamelijk de exacte plaats en hoogte van bebouwing en nadere detaillering. Bij die laatste toets zal gekeken worden naar de eerder opgenomen welstandscriteria. Samen met deze regels vormt dit een totaal toetspakket voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting waardoor de kwaliteit van de nieuwbouw in haar omgeving is gewaarborgd, zonder dat er meer dan noodzakelijke eisen worden gesteld waardoor de bouw niet van de grond zou komen.

JURIDISCHE TOETSING

Het geheel vormt ook een rechtsgelijke regeling met de omgeving door aansluiting op de bestemmingsregelingen die daar gelden. De regels van het bestemmingsplan kennen een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2012.

OPBOUW VAN DE REGELS

Bestemmingen en afweging van belangen

In het bestemmingsplan zijn drie hoofdbestemmingen opgenomen. Dit zijn: Wonen, Groen en Verkeer. Belangrijk is daarnaast de aanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied. De bestemming Groen en de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn met name bedoeld om bepaalde aanwezige waarden in het plangebied veilig te stellen en er voor te zorgen dat deze goed worden ingepast in het nieuw te ontwikkelen plangebied. Zo is het ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' verboden zonder omgevingsvergunning grondbewerkingen dieper dan 3 m uit te voeren. Onder grondbewerkingen wordt verstaan het veranderen van de grondstructuur van de grond door middel van spitten, ploegen en frezen.

In de beheersverordening Glimmen is ter plaatse van de houtwal een aparte Groenbestemming opgenomen. De ligging van de waardevolle bomen van de houtwal in die verordening was niet helemaal juist. Met de planontwikkeling voor dit plan is dit nader onderzocht (en ingemeten) en nu dus op de juiste wijze in dit plan opgenomen. Doordat op de houtwal extra eisen zijn gesteld aan het bouwen en er ook een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken geldt, is deze waardevolle wal goed beschermd.

Wonen

Uit voorgaande mag duidelijk zijn geworden dat de bouwregels een vertaling zijn van de belangrijkste voorwaarden uit de beeldkwaliteitsparagraaf. Qua bouwen en gebruik is er verder aangesloten bij de omliggende regels voor Wonen - 2 uit de beheersverordening Glimmen. De 2 is alleen niet opgenomen omdat er slechts sprake is van 1 bestemming Wonen in dit plan. De regels kunnen ten opzichte van deze bestemming Wonen - 2 verder op onderdelen afwijken, mede omdat er specifieke eisen voor dit plangebied gelden of omdat het hier nieuwbouw betreft waar op sommige punten de bestaande structuur en rechten niet van belang zijn. Zo is er niet gewerkt met een specifieke bouw-aanduiding, maar zijn de bouwhoogten en goothoogten op de verbeelding aangegeven en is er middels het bouwvlak al zo veel mogelijk rekening gehouden met de afstanden tot omliggende percelen (5 en 10 m).

Afwijkend van de beheersverordening is in dit plan het onderscheid tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouwen komen te vervallen. Hierdoor worden eventuele aan- en uitbouwen als hoofdgebouw aangemerkt en vallen deze ook onder de regeling met betrekking tot hoofdgebouwen. Een aan- of uitbouw is een vergroting van de bestaande ruimte in het hoofdgebouw, dan wel een afzonderlijke ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Indien een afzonderlijke ruimte wordt toegevoegd aan het hoofdgebouw, welke niet in verbinding staat met dit hoofdgebouw, wordt gesproken over een aangebouwd bijgebouw. Voor bijgebouwen geldt wel een afzonderlijke regeling.

De gemeente kan via nadere eisen eventueel ook aanwijzingen geven ten aanzien van de plaatsing van gebouwen. Overigens zij hier terzijde opgemerkt dat er volgens het huidige bouwrecht (Wabo, Bor, bijlage II) ook veel vergunnings-

vrije bouwwerken zijn toegestaan die niet hoeven te worden getoetst aan het bestemmingsplan of aan welstandseisen en in de naast toekomst dit recht ook verder wordt uitgebreid. Dat geeft direct ook de begrenzing van het stellen van regels door de lagere overheid aan.

Wat betreft de gebruiksmogelijkheden sluit de regeling aan op de omliggende beheersverordening waarin ook lichte bedrijvigheid aan huis mogelijk is, conform het gemeentelijk beleid bedrijvigheid bij woningen.

Verkeer-Verblijf

De bestemming Verkeer-Verblijf is gegeven aan de openbare delen van het plangebied met voornamelijk de ontsluitingsweg met aangrenzend groen. Omdat de weg een ander karakter heeft dan andere wegen met een doorstromingsfunctie en daardoor ook een andere inrichting zal krijgen, meer gericht op verblijfsfuncties, is voor de naam Verkeer - Verblijf gekozen.

Toets aan de wet - en regelgeving

4

4.1

Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

4.2

Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit. Op de locatie hebben een aantal bodemonderzoeken plaats gevonden. Medio 2004 is de straatzijde ter plaatsen van de voormalige garage onderzocht en in 2012 is met namen het achtergelegen perceel onderzocht.

4.2.1

Bodemonderzoek in verband met verontreiniging

In 1997 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Rijksstraatweg 50 te Glimmen. Dit onderzoek (doc.nr. 10289-61952) gaf aanleiding tot nader onderzoek.

In 2004 heeft er een nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit is verwoord in rapportage van Van der Wiel Infra & Milieu BV met projectnummer 64275 d.d. 24 november 2004. Uit de verkregen analyseresultaten in combinatie met zintuigelijke veldwaarnemingen kan worden geconcludeerd, dat ter plaatse van de locatie Rijksstraatweg 50 te Glimmen, ten zuiden van de garage/showroom, nabij de voormalige olieopslag sprake is van een verontreinigingssituatie. De aangetroffen verontreinigingssituatie is waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezigheid van de (voormalige) olieopslag. De bovengrond blijkt direct onder de verharding zintuigelijk tevens verontreinigd te zijn. De omvang van de aanwezige met minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN) verontreinigde grond circa $550 \text{ m}^3 + 140 \text{ m}^3$ en grondwater circa $495 \text{ m}^3 + 225 \text{ m}^3$ is zowel in horizontale richting als in verticale richting in voldoende mate in kaart gebracht. Tevens heeft in 2004 een asbestonderzoek plaatsgevonden, deze inspectie was mede geschikt voor sloop en/of verbouwing. Inmiddels is het aanwezige asbest verwijderd en de opstallen gesloopt.

Naar aanleiding van het Nader bodemonderzoek is een saneringsplan opgesteld door Van der Wiel Infra & Milieu BV met documentnummer 042869 d.d. 21 december 2004. Voor de uitvoering van de bodemsanering wordt aangegeven dat de grondverontreiniging moet worden weg gegraven waarbij het overgrote deel van de grondwaterverontreiniging wordt verwijderd. Op de putbodem zullen 2 drains worden aangebracht die met een debiet van $5 \text{ m}^3/\text{uur}$ het grondwater zullen onttrekken. Verwacht wordt dat dit ongeveer 26 weken in beslag neemt om de minimale saneringsdoelstelling te bereiken. Het saneringsplan is vervolgens op 24 maart 2005 goedgekeurd door de provincie Groningen (kenmerk 2005-06581c, MB, locatiecode GR001700056).

4.2.2

Bodemonderzoek ten behoeve van uitgiften bouw kavels

Verkennend bodem- en asbestonderzoek van Enviso Ingenieursbureau d.d. 9 oktober 2012 met projectnummer EN02100 en documentnummer 120910.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan formeel gezien de hypothese 'onverdacht' verworpen worden, omdat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB (7), lood en minerale olie zijn vastgesteld. De licht verhoogde gehalten in de ondergrond geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader

bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem de hergebruiknorm voor asbest in de grond niet wordt overschreden en er geen sprake is van asbestverontreiniging in de bodem. Aanbevolen wordt om de puinverharding op het achterterrein separaat te ontgraven en af te voeren.

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse van het onderzochte overige terreindeel van de locatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aanwezige bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN), nog geactualiseerd en gesaneerd moet worden.

Indicatieve bemonstering grondwal en het depot op de locatie Rijksstraatweg 50 te Glimmen van Envisio Ingenieursbureau d.d. 29 oktober 2012 met projectnummer EN02100 en documentnummer 120941.

Op basis van de verkregen analyseresultaten en na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan worden geconcludeerd dat de grond in de depots voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Industrie en de grond in de grondwal voldoet aan de achtergrondwaarden (AW). Indien de grond wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Het toepassen van een partij grond dient te worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit (<http://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). Hierbij dient rekening te worden gehouden met het lokale bodembeleid van de gemeente.

Voor diverse gemeenten is een gebied specifiek toetsingskader opgesteld. De vastgestelde chemische kwaliteit dient in dit geval te worden getoetst aan het gebied specifieke kader van de desbetreffende gemeente.

4.3

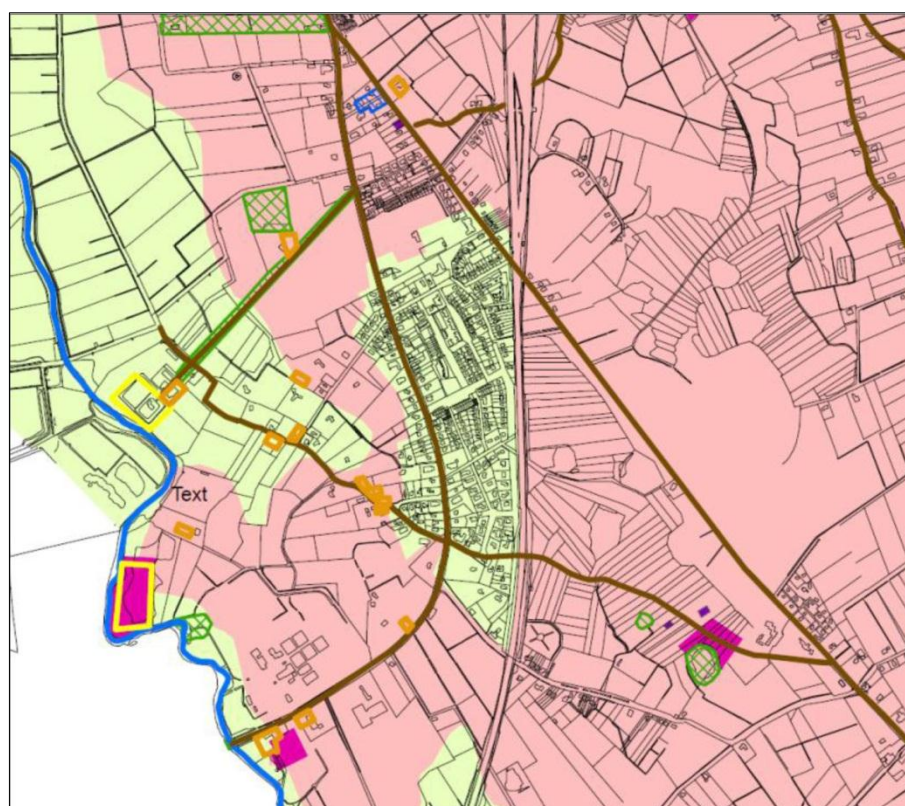
Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988¹ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) beschikbaar en voor de te verwachten waarden is dit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Sinds september 2007 is de Wet op de archeolo-












¹ Sinds september 2007 is de Wet o de archeologische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

gische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

De gemeente Haren heeft op 25 juni 2012 de Nota Archeologie en de daarbij behorende beleidskaart vastgesteld. De bescherming wordt geregeld in een bestemmingsplan en in een verordening. De gemeente gaat het uitgangspunt hanteren dat zolang het archeologisch beleid niet is verankerd in een bestemmingsplan, de vereiste bescherming wordt geregeld in een Erfgoedverordening. De Erfgoedverordening treedt terug indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dat volgens de Nota archeologiebeleid voorziet in de vereiste bescherming. De Erfgoedverordening is gelijktijdig met de Nota archeologiebeleid door de raad vastgesteld. De navolgende kaart geeft de situatie voor Glimmen weer.



Legenda

-  Rijksbeschermde archeologische terreinen (WR-a1: vergunning nodig van minister OC&W)
-  Archeologische terreinen (AMK-terreinen) (WR-a2: onderzoek bij ingrepen > 15 m2)
-  Uitbreiding AMK-terreinen (WR-a2: onderzoek bij ingrepen > 15 m2)
-  Boerderijplaatsen (WR-a2: onderzoek bij ingrepen > 15 m2)
-  Steenhuizen, borgen, landhuizen (WR-a2: onderzoek bij ingrepen > 15 m2)
-  Historische kernen en bebouwing (WR-a3: onderzoek bij ingrepen > 100 m2)
-  Cultuurlandschappelijk waardevolle elementen (WR-a3: onderzoek bij ingrepen > 100 m2)
-  Cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen (WR-a3: onderzoek bij ingrepen > 100 m2)
-  Cultuurlandschappelijk waardevolle waterlopen (WR-a3: onderzoek bij ingrepen > 100 m2)
-  Hoge verwachting (WR-a4: onderzoek bij ingrepen > 200 m2)
-  Lage verwachting

Volgens de beleidskaart d.d. 14 februari 2012 ligt het plangebied in een gebied met lage verwachting. Deze gebieden zijn op de beleidskaart in één kaartlaag gevat (lage archeologische verwachting) en zijn niet afzonderlijk benoemd.

Er is geen bureauonderzoek noodzakelijk in de volgende gebieden:

- gebieden met een lage archeologische verwachting op basis van de bodemsoort;
- afgegraven percelen;
- bebouwde delen van naoorlogse woonwijken, industrieterreinen;
- bebouwde erven;
- al op aanwezigheid van archeologische waarden onderzochte gebieden.

In het plangebied is een kleine kans op archeologische sporen. Archeologie vormt in die zin geen belemmering voor het plan. In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met het Archismeldpunt.

CONCLUSIE

4.4

Water

Door de Interegion Groep is een watertoets inclusief waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is aan het Waterschap Hunze en Aa's verstrekt.

Het maaiveld ter plaatse van de locatie bevindt zich op een hoogte van circa 3,50 m + N.A.P. De stromingsrichting van het freatische grondwater is niet eenduidig te bepalen en kan beïnvloed worden door lokale factoren zoals waterlopen, drainagesystemen, (lekke) rioleringen en dergelijke. Het grondwaterniveau is circa 1,5 m -maaiveld. De locatie bevindt zich binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

HUIDIGE SITUATIE

Op de locatie was Garagebedrijf Deen gevestigd. De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 4.700 m² groot, (perceel H 4115 is 3.595 m², H4117 is 115 m² en H4359 is 990 m²). De locatie was bebouwd met een garage en een showroom, deze bebouwing bedroeg 529 m² voor de showroom, circa 575 m² voor de garage en circa 700 m² was verhard. Het verhard oppervlak was totaal circa 1.800 m².

De toekomstige bestemming is woningbouw met nader uit te werken wooneenheden. Het bebouwd oppervlak zal 997 m² bedragen. De toegangsweg en het parkeren zal 932 m² bedragen waarvan 150 m² parkeervakken zullen zijn. Het verhard oppervlak is dan 1.929 m² totaal.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

PROGRAMMA VAN EISEN

Vanuit het algemeen vigerend beleid, verwoord in hoofdstuk 3, is in overleg met het waterschap en gemeente een programma van eisen vastgesteld waaraan de inrichting dient te voldoen. Van de relevante wateraspecten is bekeken welke kansen benut kunnen worden en/of knelpunten moeten worden opgelost.

WATERASPECTEN

De locatie is gelegen in een verzuring gevoelig zeer kwetsbaar gebied. In verband met het feit dat het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied zal voor onttrekking van en lozing van grondwater op oppervlaktewater afhankelijk van de hoeveelheid een melding worden verricht of een vergunning worden aangevraagd.

Het toenmalige verharde oppervlak was 1.800 m². Het verhard oppervlak in de beoogde ontwikkeling zal circa 1.930 m² bedragen. Gezien de geringe toename van circa 70 m² hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Gezien de geografische ligging van het plangebied is het niet mogelijk om de hemelwaterafvoer op open water af te voeren. Het hemelwater (HWA) wordt daarom in principe op een hemelwaterriool worden geloosd. Er is echter geen gescheiden stelsel aanwezig. Daarom zal tot het moment dat een gescheiden stelsel is aangelegd, worden geloosd op een gemengd rioolstelsel.

Het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwaterriool aangeboden aan het gemeente riool. Het afvalwater (RWA) (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche) wordt afgevoerd naar de RWZI middels het bestaande rioolstelsel. Het vuilwaterriool heeft op dit moment voldoende capaciteit voor de 6 nieuwe huishoudens.

WATERKWALITEIT

Belangrijk is dat het water op het moment dat het in de riolering terecht komt, zo schoon mogelijk is. Dat wil zeggen dat het water een minimum gehalte aan organisch en mineraal materiaal moet bevatten. Dit impliceert het toevoegen van onder meer:

- bladscheiders;
- kolken met zandvangsers en additioneel een filter;
- afscheiders/bezinkputten.

De toe te passen materialen voor gebouwen en verharding dienen geen uitlozende stoffen te bevatten.

4.5

Geluidhinder

In opdracht van de gemeente Haren is het Akoestisch onderzoek voorontwerp bestemmingsplan Glimmen Versie: 28 februari 2012 door WMA uitgevoerd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". De rekenresultaten tabel wegverkeer geeft voor de meetpunten 35, 36 en 49 liggend het nabij de Rijksstraatweg een Lden inclusief aftrek van 58 tot 59 aan. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Rijksstraatweg op de 1e lijns bestaande bebouwing ligt tussen de 56 dB en 62 dB. Dit in Lden inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Een deel van de nieuwbouwlocaties liggen binnen de 48 dB zone van de Rijksstraatweg. Om nieuwbouw op deze locaties mogelijk te maken zal hiervoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld moeten worden. In dit bestemmingsplan gaat het om de nieuwbouwlocatie naast het sportcomplex.

De geluidsbelasting blijft daar wel beneden de maximale grenswaarde van 63 dB. De uiteindelijke geluidsbelasting op de gevel per woning en de benodigde hogere grenswaarde is afhankelijk van de locatie van de woning op het perceel, de oriëntatie ten opzichte van de weg en het aantal verdiepingen (hoogte). Indien wordt overwogen een hogere waarde voor de geluidsbelasting vast te stellen heeft het akoestisch onderzoek tevens betrekking op de doeltreffendheid van de maatregelen om te voldoen aan de vast te stellen hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting en de haalbaarheid van mogelijke maatregelen vindt besluitvorming plaats over een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde. Hiervoor dient de procedure "hogere grenswaarde" te worden gevolgd. Artikel 83 van de Wet geluidhinder bepaalt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.6

Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd voor het beperken en voorkomen van luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidskundige grondslag. In Nederland zijn de luchtkwaliteitseisen overgenomen in de Wet milieubeheer (Wm) onder titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen. Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Een woning valt bovendien niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

Gelet op de omgeving van het plangebied wordt ervan uitgegaan dat langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden en een over-

schrijding van de grenswaarden ook in de toekomst niet hoeft te worden verwacht. Onder deze omstandigheden is geen onderzoek luchtkwaliteit vereist. Veel van de luchtverontreinigende stoffen zijn pas schadelijk wanneer deze in een bepaalde mate aanwezig zijn. Daarom zijn er normen vastgesteld voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en gemeenten waar men het vermoeden heeft dat overschrijdingen van de normen plaatsvinden zijn verplicht om jaarlijks te rapporteren over de luchtkwaliteit. Dit is voor de gemeente Haren niet het geval.

CONCLUSIE Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7

Milieuzonering

4.7.1

Geluid

De woningen worden geprojecteerd binnen de richtafstand van 30 m vanaf de sportvelden, die volgens de VNG-publicaties Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor gevoelige functies in de nabijheid van sportvelden met verlichting in een omgeving die kan worden gedefinieerd als gemengd gebied. Daarnaast is nabij de woningbouwlocatie een school gevestigd. Scholen kunnen, met name door het geluid van buiten spelende kinderen, een bron van hinder zijn. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft voor een basisschool een richtafstand van eveneens 30 meter, bepaald door het aspect 'geluid'.

Door Interegion Groep is gekeken hoeverre het geluid van de voetbalvereniging, vv Glimmen en basisschool Quintusschool. Deze analyse is verwoord in een briefrapport d.d. 11 december 2013 met onderwerp bedrijven en milieuzonering akoestisch onderzoek en kenmerk 011/06Jorc/MI/167.13. De geluidsnormen voor scholen en kinderdagverblijven zijn sinds 1 januari 2010 aangepast. In artikel 2.18, lid 1 van het activiteiten besluit is opgenomen; "Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20 dan wel 6.12, blijft buiten beschouwing:

- h. het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs;
- i. het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang."

Met onderdeel h wordt bepaald dat bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20 en 6.12 het stemgeluid van kinderen op het buitenterrein van een gebouw voor primair onderwijs geheel buiten beschouwing blijft.

Dit is mede van toepassing op het voetbalveld. De geluidsnormen aangaande sportterreinen zijn als volgt; art. 2.18, lid 1. In deze artikelen staat: "Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20 dan wel 6.12, blijft buiten beschouwing:

- a. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aange-merkt als een binnenterrein;
- b. het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten;"

Tevens is gekeken naar laden en lossen, muziek en geluid van omroepinstallatie en het komen en vertrekken van voertuigen. Naast dat veel hiervan buiten beschouwing kan blijven volgens het activiteiten besluit vinden deze activiteiten plaats op grote afstand van de woningbouw ontwikkeling.

Zowel spelende kinderen op het schoolplein, voetballers en supporters van de voetballers vallen buiten het bepalen van de geluidbelasting. Derhalve kan gesteld worden dat met betrekking tot geluid conform het activiteiten besluit geen aanvullende maatregelen hoeven te worden genomen.

CONCLUSIE

4.7.2

Licht

Door DGMR zijn op 16 december 2013 lichtmetingen uitgevoerd bij de beoogde locatie van de woningen om vast te stellen of sprake is van lichthinder. Het toetsingskader voor lichthinder vanwege sportaccommodaties is de Algemene richtlijn betreffende lichthinder, deel 1, 'Algemeen en grenswaarden voor sportverlichting' uit 1999, opgesteld door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).

De verticale verlichtingssterkte is een maat voor de hoeveelheid licht dat verticaal op een vlak (lees: een raam van een woning) invalt, uitgedrukt in lux. De lichtsterkte is een maat voor de hoeveelheid licht die in een bepaalde richting door een armatuur wordt uitgestraald, oftewel de intensiteit van het licht die wordt waargenomen, uitgedrukt in candela. Er geldt voor beide parameters, dat getoetst wordt aan de normstelling bij de lichtgevoelige bestemmingen zoals woningen.

De norm van 10 lux voor de verticale verlichtingssterkte wordt bij geen van de meetlocaties overschreden. Bij de woningen 4-6 is een alternatief punt gekozen, dat wellicht een onderschatting van de daadwerkelijke verticale verlichtingssterkte geeft. Aangezien op de andere punten, dichterbij het veld ruimschoots wordt voldaan aan de norm zal ook bij deze woningen geen overschrijding van de norm voor de verticale verlichtingssterkte optreden. De norm voor de lichtsterkte per armatuur wordt overschreden bij woning 1 en 3. Vanaf deze locaties was rechtstreeks zicht in de lampen van armatuur B of C. Op de locaties van de woningen 4 t/m 6 was het door de dichte begroeiing niet mogelijk een goede meting uit te voeren. Deze meting is verder vanaf het sportveld uitgevoerd. Gezien de vergelijkbare ligging van deze woningen ten opzichte

van woningen is het mogelijk dat hier vergelijkbare overschrijdingen van de norm optreden.

Door het beter richten van de armaturen aan de verre zijde van het veld, bijvoorbeeld door het plaatsen van andere kappen, kan het directe zicht in deze lampen worden weggenomen. Hiermee wordt de overschrijding opgeheven.

CONCLUSIE Aan de normen voor de verticale verlichtingssterkte wordt voldaan bij de beoogde bouwlocatie. De norm voor de lichtsterkte per armatuur wordt overschreden bij twee van de meetpunten. Het was niet mogelijk om bij alle geplande woningen te meten, maar gezien de vergelijkbare positie ten opzichte van het veld en de lichtmasten is het mogelijk dat ook bij de woningen 4 t/m 6 een vergelijkbare overschrijding optreedt. Door het beter afstellen van de verlichting (meer op het veld richten) of het plaatsen van andere kappen kan de overschrijding worden weggenomen.

4.7.3

Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn regels gesteld aan de geuruitstoot van dierverblijven bij agrarische bedrijven. De kern van de wet is, dat voor verschillende diersoorten geuremissiefactoren zijn bepaald. Op basis van berekeningen wordt vervolgens de geurbelasting op nabijgelegen geurgevoelige objecten bepaald. Niet voor alle diersoorten zijn geuremissiefactoren vastgesteld. Voor sommige dieren zijn vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten opgenomen. Er bevinden zich geen professionele dierenverblijven in een straal van 100 m rondom de locatie.

4.8

Externe veiligheid

4.8.1

Risicoanalyse

Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevis- en BZO-inrichtingen, dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er is geen nader onderzoek vereist.

4.8.2

Explosieven

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op de opslag van munitie en/of explosieven is de "Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden, waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

4.8.3

Kabels en leidingen

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, ook wel WION of grondroerdersregeling genoemd, is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 is het verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het Kadaster te doen.

De wet verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' waaronder het leggen van kabels. Kabel- en leidingbeheerders moeten al hun (ondergrondse) kabels en leidingen binnen vastgestelde nauwkeurigheid digitaal beschikbaar hebben en aanbieden als het Kadaster daarom vraagt. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen.

Op 29-03-2013 is een Klick-melding ontvangen. Uit deze Klick-melding blijkt dat de oorspronkelijke aansluitingen van het garagebedrijf nog is de grond aanwezig zijn. Bij graafwerkzaamheden zal hier rekening mee moeten worden gehouden middels het graven van proefsleuven.

4.8.4

Advies Veiligheidsregio Groningen

Op 4 december 2014 is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Groningen. In het advies stelt de Veiligheidsregio Groningen dat de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid geen knelpunten opleveren voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.9

Ecologie

4.9.1

Beleidskader

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van drie typen gebieden:

- de Natura 2000-gebieden;
- de beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economie, Landbouw en Innovatie aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden onder Natura 2000, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn.

Naast de Natuurbeschermingswet 1998 speelt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur een belangrijke rol binnen de gebiedsbescherming. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). De Ecologische Hoofdstructuur moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve aan voorwaarden verbonden.

De ecologische verbindingen zijn essentiële onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toenemen. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Een onderdeel van deze verbindingen zijn de robuuste verbindingen. Deze gebieden moeten echter nog worden begrensd, waardoor zij op dit moment nog geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur uitmaken.

4.9.2

Onderzoek

Door Vos Ecologisch Onderzoek is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Ecologische Quickscan Rijksweg Glimmen, Vos Ecologisch Onderzoek, d.d. 7 juni 2013). Uit deze quickscan is het volgende naar voren gekomen:

Gebiedsbescherming

Effecten op het Natura2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) worden uitgesloten. Aanvullende onderzoeken of vergunningen/ontheffingen zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het kan niet worden uitgesloten dat er vleermuizen in het plangebied verblijven. Voor de vleermuizen die mogelijk aanwezig zijn op de locatie kan worden geconcludeerd.

VLEERMUIZEN

Verblijfsplaatsen

De volgende vleermuizen zijn boombewoners: Baardvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis. Mochten deze drie soorten vleermuizen in de houtwal dan wel op het perceel kadastraal bekend onder nummer 4359 voorkomen worden zijn niet in hun verblijfplaats gestoord doordat de houtwal en perceel 4359 onaangeroerd blijven. De volgende vleermuizen zijn gebouwbewoners: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis. Met de nieuwe ontwikkeling wordt een mogelijke verblijfsplaats voor deze vier hierboven genoemde vleermuizen gecreëerd.

Jachtgebied

Het jachtgebied van de vleermuis wordt iets verkleind, namelijk waar de bebouwing komt in het nu braakliggende terrein. Echter dit is nog steeds meer dan ten tijden van de activiteiten van garagebedrijf Deen. Daarnaast is het jachtgebied rondom de locatie dusdanig groot dat bij afname van het oppervlak van het her te ontwikkelen deel er van voedselschaarste geen sprake kan zijn.

Ten aanzien van de Hazelworm zal berijding en grondwerk moeten plaatsvinden buiten de periode dat deze soort in winterrust is.

AMFIBIEËN

Ten aanzien van vogels worden er geen effecten verwacht, mits gewerkt wordt buiten het broedseizoen. In de omgeving van het plangebied wordt hiervoor de periode half maart t/m half juli aangehouden. Duiven houden zich niet aan deze broedperiode, bij uitvoering in het najaar wordt aangeraden om na te gaan of er geen nesten in gebruik zijn.

VOGELS

Enkele maatregelen hoe men rekening kan houden met Rode-Lijstsoorten (dagvlinders, Gele kornoelje) zijn vanuit de Flora- en faunawet niet verplicht. In het plangebied komen algemene zoogdieren en amfibieën voor die op Tabel 1 van de Flora- en faunawet staan. Voor soorten van Tabel 1 geldt een automatische vrijstelling bij de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer.

Zorgplicht

Vanuit de Flora- en faunawet geldt een zorgplicht, ongeacht de soort. Wanneer bij de werkzaamheden dieren aangetroffen worden, dienen ze de gelegenheid te krijgen om te vluchten. Een andere mogelijkheid is om dieren voorzichtig op te pakken en op een veilige plek weer los te laten.

4.9.3

Nader onderzoek

VLEERMUIZEN

In navolging op het flora en fauna onderzoek waarin geadviseerd wordt aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen te verrichten, heeft een deskstudy plaatsgevonden. Dit is verwoord in een memo Aanvullende deskstudy vleermuizen onderzoek d.d. 12 november 2013 van Interegion Groep. Voor de vleermuizen die mogelijk aanwezig zijn op de locatie kan worden geconcludeerd:

Verblijfplaatsen

De volgende vleermuizen zijn boombewoners: Baardvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis. Mochten deze drie soorten vleermuizen in de houtwal dan wel op het perceel kadastraal bekend onder nummer 4359 voorkomen worden zijn niet in hun verblijfplaats gestoord doordat de houtwal en perceel 4359 onaangeroerd blijven. De volgende vleermuizen zijn gebouwbewoners: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis. Met de nieuwe ontwikkeling wordt een mogelijke verblijfsplaats voor deze vier hierboven genoemde vleermuizen gecreëerd.

Jachtgebied

Het jachtgebied van de vleermuis wordt iets verkleind, namelijk waar de bebouwing komt in het nu braakliggende terrein. Echter dit is nog steeds meer dan ten tijden van de activiteiten van garagebedrijf Deen. Daarnaast is het jachtgebied rondom de locatie dusdanig groot dat bij afname van het oppervlak van het her te ontwikkelen deel er van voedselschaarste geen spraken kan zijn.

CONCLUSIE

Het kan niet worden uitgesloten dat er vleermuizen in het plangebied verblijven. De beoogde ontwikkeling vormt geen bedreiging voor de vleermuizen.

4.10

Milieu effect rapportage / vormvrije mer

De drempelwaarden voor het opstellen van een m.e.r. voor woningbouw liggen in aantallen woningen op 4.000 (binnen bebouwde kom) en een aaneengesloten oppervlakte van 100 hectare (stedelijke vernieuwing). Onderhavige herontwikkeling vindt plaats op 4.700 m² en met minder dan 100 wooneenheden. Voor onderhavig planinitiatief is daarom het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk. Tevens geven de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding tot het verslechteren van het milieu.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Uit dit initiatief blijkt al dat er vertrouwen is in een positieve exploitatie.

De kosten in verband met de realisatie van de woning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het kostenverhaal van het planvoornemen is geregeld in een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft tevens met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Het bestemmingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels gesteld, waarbij het bestaande gebruik in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat veelal de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grond- eigenaren, gebruikers en andere rechthebbenden dienen door de gemeente op gelijke voet aan het plan gehouden te worden.

HANDHAAFBAARHEID

Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud, toegankelijkheid en leesbaarheid van de regels die aansluit bij de opzet van andere nieuwe of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen of beheersverordeningen. In dit geval betreft dit met name de Beheersverordening Glimmen uit 2013. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan - na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van het optreden - correctie, bestaande uit sancties en maatregelen.

De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en een duidelijke afweging bij eventuele verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Dit bestemmingsplan heeft van 22 augustus 2014 tot 3 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan ter beoordeling aangeboden aan betrokken instanties. De resultaten van deze inspraak- en overlegronde zijn in een Reactienota inspraak en overleg opgenomen. De reactienota is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Waardeel is gepubliceerd en heeft met ingang van 21 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend tegen het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. In de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel wordt geconcludeerd dat deze zienswijze geen aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen. De Reactienota zienswijze is als bijlage aan dit plan toegevoegd.