
GEMEENTE MARUM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING, JONKERSVAART - WONINGBOUW

Status: Definitief

Datum: 15 december 2015



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING, JONKERSVAART -
WONINGBOUW**

CODE 144205.01 / 15-12-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Vooroverleg	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	4
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	7
4. 1. Woningbehoefte en Woonprogramma	7
4. 2. Locatie	8
4. 3. Ruimtelijke opzet	12
4. 4. Verkeer en parkeren	14
4. 5. Afstemming woningbouw – Omgevingsverordening	14
5. OMGEVINGSASPECTEN	16
5. 1. Milieu	16
5. 2. Luchtkwaliteit	17
5. 3. Water	17
5. 4. Cultuurhistorie	19
5. 5. Archeologie	20
5. 6. Ecologie	21
5. 7. Externe veiligheid	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
7. AFWEGING EN CONCLUSIES	26

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek (separaat)

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Aanleiding

In Jonkersvaart in de gemeente Marum is een initiatiefgroep uit het dorp al geruime tijd bezig met het ontwikkelen van bouwplannen om in een lokale vraag te kunnen voorzien. Na het onderzoeken van de behoefte onder de eigen bevolking zijn in overleg met de gemeente Marum een tweetal locaties in het lint als meest geschikt naar voren gekomen voor een passende invulling.

De plannen zijn inmiddels uitgewerkt in de vorm van een tweetal woongebouwen met ieder een viertal wooneenheden, aangevuld met een vrijstaande woning.

Vanwege de beoogde functie en maatvoering biedt het huidige bestemmingsplan geen ruimte om het bouwplan voor de woningbouw te honoreren. De gemeente wil meewerken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de inmiddels uitgewerkte bouwplannen.

Hoewel ruimtelijk als een samenhangend project op te vatten, is er sprake van meerdere initiatiefnemers; naast de woongebouwen wordt voor de vrijstaande woning een aparte Wabo-procedure gevolgd. Echter, vanwege genoemde samenhang, dient deze ruimtelijke onderbouwing als planologische basis voor zowel de woongebouwen als voor de vrijstaande woning.

Procedure

De gemeentelijke medewerking aan de ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) waarbij door het verlenen van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk, nu er een uitgewerkt en definitief ontwerp voor een bouwplan is.

Van belang is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze zal deel uitmaken van de vergunningaanvraag. In een toekomstige, algehele herziening van het bestemmingsplan kan de nieuwe ruimtelijke opzet mettertijd worden ingepast.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van de Jonkersvaart. De locaties zijn gelegen tussen de huisnummers 18-20 en 20-22. Het betreft een tweetal nu nog onbebouwde locaties binnen de kenmerkende lintbebouwing van Jonkersvaart.

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied maakt thans deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals dat op 1 maart 2010 door de gemeenteraad van Marum is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, waarbij voor een aantal plandelen een partiële herziening is vastgesteld (bij besluit van 28 mei 2014).

Het projectgebied aan de Jonkersvaart heeft in het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze bestemming biedt geen basis voor medewerking aan het initiatief. Vandaar de thans aan de orde zijnde projectafwijkingsprocedure.

1. 4. Vooroverleg

Over het initiatief heeft intensief vooroverleg plaatsgevonden tussen de Werkgroep Wonen Jonkersvaart, de gemeente Marum en de provincie Groningen.

Dit heeft begin 2015 geresulteerd in overeenstemming over de locatie, de woningbouw en de stedenbouwkundige hoofdopzet. De planvorming heeft zich vervolgens gericht op planologische procedure en verdere uitvoering.

In het verdere verloop van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hierop nader ingegaan.

1. 5. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* wordt het initiatief beoordeeld op de inpassing in het woonprogramma en worden de stedenbouwkundige uitgangspunten besproken.

In *hoofdstuk 5* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. *Hoofdstuk 7* sluit af met conclusies.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

Jonkersvaart is van oorsprong een langgerekt kanaaldorp, gelegen tussen Zevenhuizen in de gemeente Leek en De Wilp in de gemeente Marum. De veenkoloniale nederzettingen in dit deel van het Westerkwartier werden in de 19^e eeuw gevormd.

De kanalen en de wijken van het ontginningsstelsel bepalen vanouds de ruimtelijke structuur van de kanaaldorpen. De belangrijkste ruimtelijke kenmerken, die we ook in Jonkersvaart terug zien (zie ook figuur 1) zijn:

- een hoofdstructuur met een hoofddiep en daarop uitmondend de wijken, meestal loodrecht daarop;
- een bebouwingspatroon met boerderijen, aangevuld met arbeiderswoningen. Vanouds is de bebouwing vooral geconcentreerd bij sluizen, bruggen en belangrijke dwarsverbindingen;
- de langgereetheid van het bebouwingslint met een 'drukke' en een 'stille' kant (meer of minder geconcentreerde bebouwing);
- een nagenoeg in een aaneensluitende voorgevelrooilijn gebouwd patroon van bebouwing;
- de lintbebouwing grenst met diepe achtererven/tuinen aan het landschap.



Figuur 1. Ligging projectgebied (ondergrond: bingmaps)

Voor het projectgebied is een op de locatie/behoefte afgestemd bouwplan ontworpen, dat tegemoet komt aan de huidige situatie op de woningmarkt. Dit wordt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegelicht.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectgebied. Dit geeft het kader aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied.

3. 1. Rijksbeleid

De ontwikkeling in het projectgebied is kleinschalig van omvang en naar aard niet van belang op rijksniveau.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Het initiatief vanuit het dorp lag aanvankelijk buiten het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied van Jonkersvaart. Op grond daarvan zou woningbouw hier niet kunnen plaatsvinden. De provincie volgt daarin het rijksbeleid. De daarin opgenomen 'SER-ladder' geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld.

Op grond van zowel de geconstateerde woningbehoefte als ruimtelijke motieven heeft de gemeente Marum een verzoek bij de provincie voor wijziging van de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied ingediend.

Het provinciaal bestuur heeft met het oog hierop besloten tot aanpassing van de begrenzing van het buitengebied. In hoofdstuk 4 wordt op de motieven voor de wijziging ingegaan.

Omgevingsverordening

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte. De Omgevingsverordening is in de daarop volgende jaren op onderdelen partieel gewijzigd.

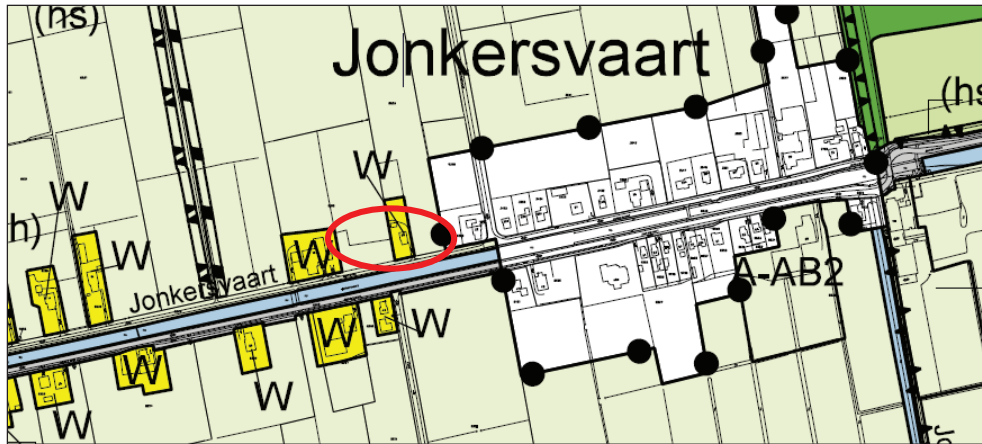
De Omgevingsverordening stelt onder meer regels aan de nieuwbouw van woningen. Op de afstemming op het gemeentelijk woonbeleid wordt in hoofdstuk 4.1. ingegaan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Marum-Buitengebied

De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, ligt in het *Bestemmingsplan Buitengebied* (2010). In figuur 2 is een fragment van de verbeelding gegeven.

Het terrein aan de Jonkersvaart heeft de bestemming "Agrarisch", gronden die bestemd zijn voor de agrarische bedrijfsvoering zonder bebouwing.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Buitengebied, Marum-2010 met indicatieve ligging projectgebied.

Met het oog op de huidige bestemming wordt met de voorliggende procedure afgeweken van het vigerende plan en de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt door het volgen van een (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure.

3.3.2. Woonvisie.

Voor de regio Westerkwartier is zeer recent de regionale woonvisie *Ruimte om te wonen, Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* opgesteld die naar de vier deelnemende gemeenten is vertaald. Daarmee wordt gevolg gegeven aan de verplichting uit de Omgevingsverordening Groningen voor het opstellen van nieuwe gemeentelijke woonvisies. Deze zouden er in principe voor 1-1-2015 moeten zijn, maar gelet op een nieuw woningbehoefte-onderzoek in de regio Groningen-Assen wordt de gemeenten in het Westerkwartier de tijd geboden tot 30 december 2015.

De gemeenteraad van Marum heeft op 18 maart 2015 de nieuwe *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* vastgesteld. Ook door de andere gemeenteraden in het Westerkwartier is tot vaststelling overgegaan, zodat er een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid voor het Westerkwartier ligt.

In de regionale woonvisie ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om dit te kunnen bieden zijn vier speerpunten opgesteld:

- de woning op de juiste plek;
- wonen betaalbaar houden;
- ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen, en
- bewoners nemen initiatief.

In de Woonvisie (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgesteld, zowel voor de kortere termijn (2015-2020) als voor de langere termijn (2021-2025). Voor de beoogde woningbouw wordt gewerkt met zogenaamde 'bandbreedtes', dit om te kunnen inspelen op zich voordoende ontwikkelingen en onderling ook wisselingen te kunnen aanbrengen.

Voor Jonkersvaart is dit niet uitgedrukt in een exact aantal, maar wordt rekening gehouden met maatwerk aangaande de woningbouw. Daarmee is duidelijk dat het moet gaan om bij de schaal van het dorp passende woningbouw, met andere woorden een kleinschalige ontwikkeling.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd hier op goede wijze op in te spelen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Woningbehoefte en Woonprogramma

Ten aanzien van de woningbehoefte die aan dit project ten grondslag ligt, is steeds de in-steek om voor de lokale behoefte te bouwen.

In dat verband kan op de volgende zaken worden gewezen die vanuit het dorp zijn aange-dragen:

- In de *Dorpsvisie Jonkersvaart 2012-2020* is voor de korte en langere termijn een ge-wenst toekomstbeeld gegeven. Opvallend is dat de grootste prioriteit wordt toegekend aan het kunnen realiseren van betaalbare nieuwbouw, in het bijzonder voor startende huishoudens. In de Dorpsvisie is het opvullen van de lintbebouwing als meest gewenste locatie voor de nieuwbouw aangegeven.
- Vanuit de Dorpsvisie heeft de *Werkgroep Woningbouw Jonkersvaart* de woningbe-hoeftte onderzocht. De bevindingen van de werkgroep hebben in het *Tussenrapport Werkgroep Woningbouw Jonkersvaart* (2012) geresulteerd. Om de behoefte nader in beeld te brengen, heeft de werkgroep een enquête gehouden. Er bleek een hoge res-pons (80%) op de enquête. Het onderzoek geeft aan dat er een concrete behoefte bestaat aan woonruimte voor zowel jongeren als ouderen. De groep jongeren/starters heeft de hoogste prioriteit gekregen, gezien het feit dat daarvan de behoefte op kortere termijn speelt dan die van andere doelgroepen. Gebleken is voorts dat binnen de be-staande woningvoorraad onvoldoende ruimte beschikbaar is/komt, reden waarom voor een zekere nieuwbouw wordt gepleit.
- Uit een herijking van de enquête vanuit Dorpsbelangen Jonkersvaart (2014) is de aan-houdende behoefte vanuit de doelgroep startende huishoudens gebleken. Ook blijkt er een behoefte aan woningen voor andere doelgroepen (doorstromers en senioren).
- Gelet op het tijdsverloop is de situatie in de actuele situatie (juni 2015) als volgt.
Er is sprake van een aanhoudende belangstelling voor de woningen in Jonkersvaart: voor een viertal wooneenheden is de verkoop in een eindstadium, voor een tweetal percelen zijn opties verleend, voor één kavel is een belangstellende, zodat er nog slechts één woning beschikbaar is. Ook voor de vrijstaande woning bestaat er een con-creet plan van de zijde van een inwoner uit het dorp.
De behoefte is vrijwel uitsluitend afkomstig vanuit de eigen inwoners uit het dorp zelf (5) en uit de omgeving (Nuis, 3). Al met al wordt duidelijk dat het project voorziet in een lokale behoefte.

Met het meewerken aan het initiatief wordt een negental woningen aan de woningvoor-raad toegevoegd.

De woningbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is gemeentelijk ingepast in het ge-meentelijk woonbeleid. Het past binnen de uitgangspunten van de *Regionale Woonvisie Westerkwartier* (2015). Deze geeft aan dat voor kleine kernen als Jonkersvaart maatwerk moet worden geleverd. Het (maximum) aantal woningen dat met deze ruimtelijke onder-bouwing mogelijk wordt gemaakt (9 woningen), is door de gemeente meegenomen in de toedeling van het aantal woningen dat beschikbaar is voor situaties waar met 'maatwerk' wordt gewerkt.

Wat betreft de te bouwen woningtypen kan het volgende worden opgemerkt.

Er wordt rekening gehouden met de bouw van woningen in de goedkope(re) koop, met name geschikt voor de doelgroep starters en daarnaast ook geschikt voor kleinere huishoudens. Dit woningtype sluit goed aan bij de lokale vraag.

Het gaat om 2 x 4 wooneenheden in twee woongebouwen. Daarnaast is er sprake van de bouw van één vrijstaande woning.

Gezien de terreingrootte, het ontwerp van een woongebouw én het inspelen op de behoefte worden bescheiden kavels aangeboden: de woongebouwen staan op kavels met een oppervlakte van circa 1500 m². Daarbinnen bedraagt de oppervlakte van de kavels voor de woningen in de twee woongebouwen circa 410 m² aan de zijde van de weg en van circa 330 m² aan de zijde van het open landschap.

Voor de vrijstaande woning is een kavel van circa 1200 m² beschikbaar.

4. 2. Locatie

Het terrein te Jonkersvaart ligt in het lint van het buurtschap aan de noordzijde van de gelijknamige vaart die door het dorp heen loopt. Vanwege de ligging buiten het aangewezen 'bestaand stedelijk gebied' heeft een nadere locatieafweging plaatsgevonden.

Op grond van de locatieafweging heeft de gemeente Marum een verzoek aan Gedeputeerde Staten van Groningen gedaan (bij brief 11 december 2014) om op de twee aan de orde zijnde open plekken een passende invulling te realiseren.

De gemeente heeft daarbij het volgende naar voren gebracht:

a. De woningbehoefte

Dit aspect is hiervoor in paragraaf 4.1. toegelicht.

b. Motieven voor een grenswijziging van het bestaand bebouwd gebied

Overwogen is dat met het voorgenomen woningbouwproject het niet gaat om een functioneel aan het buitengebied gebonden functie, maar juist om bij het dorp behorende woonfunctie. Verder is erop gewezen, dat binnen het bestaand stedelijk gebied (in dit geval het bestaand dorpsgebied van Jonkersvaart) op grond van het besluit bestaand bebouwd gebied-2010 geen ruimte beschikbaar is c.q. kan worden verkregen.

De gemeente heeft daarbij overeenkomstig de *Ladder voor de duurzame verstedelijking* gekeken naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk/dorpsgebied, naar eventuele combinaties met herstructurering en/of functieverandering, dan wel naar mogelijkheden voor intensivering of inbreiding. Hieronder worden de gevolgde stappen weergegeven.

▪ *Functieverandering*

Mogelijkheden voor functieverandering die enige (vergelijkbare) ruimte kunnen bieden, zouden kunnen liggen ingeval bedrijfsmatige of maatschappelijke functies vrij komen.

Daar is geen sprake van. Dergelijke bijzondere functies komen weinig in Jonkersvaart voor. Er zijn twee belangrijke maatschappelijke functies die goed functioneren: de basisschool en een recreatievoorziening (Watertuin). Deze zijn in het huidige bestemmingsplan (*Nuis-Niebert-Jonkersvaart, 2007*) bestemd tot 'Maatschappelijk' (in onderstaand fragment aangeduid met een M) en bestemd tot 'Recreatiegebied' (aangeduid met een R).

Verder zijn er binnen het betreffende plangebied geen bedrijfsmatige functies die via functieverandering extra ruimte kunnen bieden. Evenmin zijn er agrarische bedrijven waar functieverandering naar meerdere woningen zou kunnen plaatsvinden.

Uit figuur 3 (bestemmingsplan Nuis-Niebert-Jonkersvaart) blijkt de functiespreiding in de kern, zoals in het bestemmingsplan is aangegeven.



Figuur 3. Functies en huidige bestemmingen (bestemmingsplan Jonkersvaart)

▪ Herstructurering

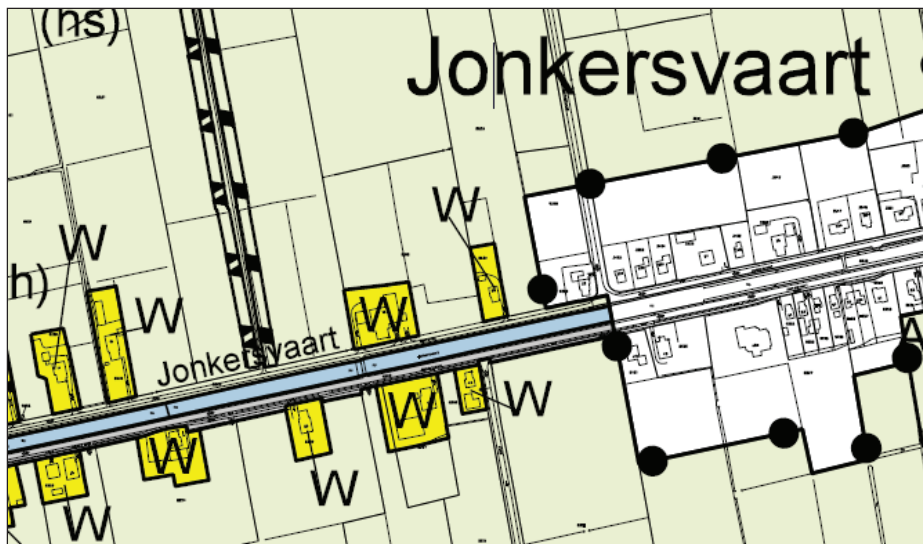
In het kader van het woonbeleid wordt in zijn algemeenheid voorzien in plaatselijke herstructurering van verouderde woonbuurten (voor zover thans haalbaar/betaalbaar). Jonkersvaart heeft evenwel geen planmatige buurten voor herstructurering. Evenmin is herstructurering in de particuliere woningbouw aan de orde. Er komt dus op die wijze geen ruimte beschikbaar.

▪ Bestaand dorpsgebied: intensivering

Jonkersvaart is te beschouwen als een kanaaldorp, dat zich kenmerkt door een patroon van lintbebouwing, haaks op de beide wegen die langs de Jonkersvaart lopen. Intensivering of verdichting van dit patroon is een logische gedachtegang om extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen. Maar binnen de als 'bestaand dorpsgebied' aangegeven dorpsbebouwing is dit niet mogelijk. Er ontbreken tussenruimtes van voldoende omvang om aan het gewenste programma te voldoen. Juist binnen het daarop aansluitende deel kan dit wél op een goede wijze plaatsvinden. Daarop heeft zich dan ook het gemeentelijk verzoek tot grenswijziging gericht.

▪ *Overgang buitengebied*

Geconstateerd is dat de begrenzing van het huidige bestaand bebouwd gebied aan de westzijde niet betekent dat daar de landelijke functies dominant zijn. In tegendeel, in dit deel van Jonkersvaart komen diverse woonpercelen voor. Deze zijn in het bestemmingsplan Buitengebied als 'Wonen' bestemd. Zie ook onderstaand planfragment (figuur 4).



Figuur 4. Fragment bestemmingsplan buitengebied met woonfuncties (bestemming W)

Het thans aan de orde zijnde initiatief sluit daarbij goed aan. Ook worden geen agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Op grond van de hiervoor beschreven situatie aangaande functieverandering, herstructurering en intensivering heeft de gemeente Marum geconcludeerd dat er binnen het bestaand bebouwd gebied geen geschikte mogelijkheden zijn om de gewenste woningbouw een plaats te geven. In het direct aangrenzende westelijke lintpatroon doen zich daarvoor wél mogelijkheden voor. Daarop heeft de gemeente Marum het verzoek tot grenswijziging ingediend (11 december 2014).

Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 4 februari 2015 hun medewerking toegezegd aan de wijziging van de begrenzing van het buitengebied.

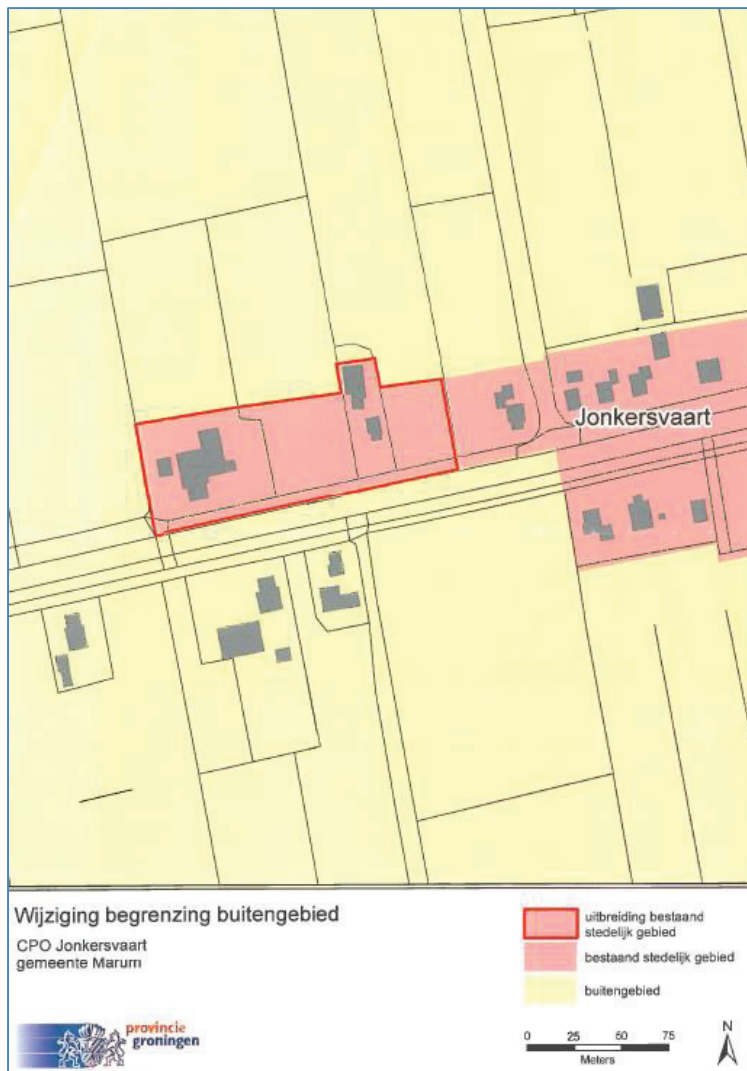
Gedeputeerde Staten hebben daarbij het volgende overwogen:

“Wij zijn van mening dat de beoogde stedelijke ontwikkeling zowel functioneel als ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dat het gerechtvaardigd is dit gebruik in het stedelijk gebied te accommoderen. Uit de notitie van Rho-adviseurs Oenkerk van 11 december 2014 blijkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Jonkersvaart voor deze stedelijke ontwikkeling geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

De toekomstige functie van de percelen voor wonen past onder de noemer stedelijk gebruik.

Verder stellen wij vast dat in de concept-Woonvisie¹ van Marum - die in overleg met Leek, Grootegast en Zuidhorn tot stand is gekomen en waarmee wij hebben ingestemd - voor dit project een reservering van 9 woningen is opgenomen."

Bij het besluit van Gedeputeerde Staten hoort een kaart met de wijziging van de begrenzing van het buitengebied. Zie onderstaande figuur 5.



Figuur 5. Wijziging begrenzing buitengebied, besluit Gedeputeerde Staten, (04-02-2015)

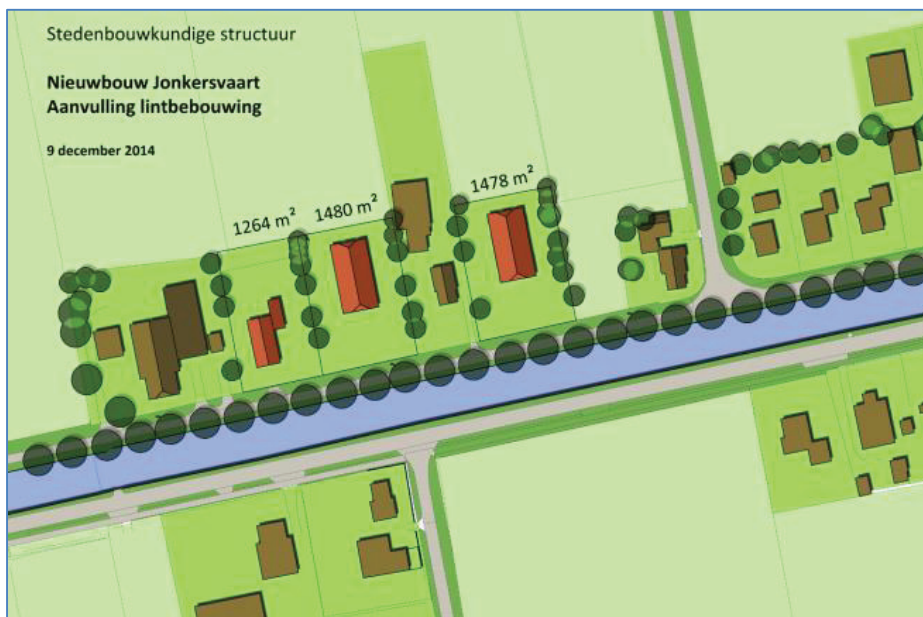
Op grond van de onderbouwing van de locatie en het daarop volgende besluit van Gedeputeerde Staten kan nader worden ingezoomd op de locatie zelf. Dit gebeurt in de navolgende paragraaf.

¹) Inmiddels is de regionale woonvisie vastgesteld; door de gemeenteraad van Marum is dat geweest bij besluit van 18 maart 2015.

4. 3. Ruimtelijke opzet

Voor de locatie Jonkersvaart (18-22) zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die zijn besproken in een gemeenschappelijk overleg tussen de provincie Groningen en de gemeente Marum, waarbij ook de Werkgroep Wonen Jonkersvaart aanwezig was, alsmede de ontwikkelende partij.

Mede op grond van dit overleg zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige opzet die in figuur 6 is opgenomen. Deze is vervolgens onderlegger geweest voor de uitwerking in het bouwplan.



Figuur 6. Stedenbouwkundige opzet aanvulling lintbebouwing (december 2014)

Er wordt uitgegaan van twee individuele woongebouwen en een vrijstaande woning die zich voegen in het beeld van de lintbebouwing. De twee woongebouwen zijn iets verdiept op de kavels geplaatst. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt voorzien in beukenhagen aan de voorzijde (behalve daar vanuit de voorramen sprake is van zicht naar de straat-zijde) en aan de achterzijde.

De hoofdvorm zal bestaan uit twee woongebouwen met verwantschap aan een boerderij-hoofdvorm. De nokrichting zal haaks op de weg zijn gericht. Er wordt voorzien in bescheiden bijgebouwen die aangebouwd aan het hoofdgebouw zullen zijn en die met het hoofdgebouw zijn mee-ontworpen. De woongebouwen krijgen een goothoogte van 3,00 m, terwijl de nokhoogte circa 8.50 m zal bedragen. Daarmee wordt aangesloten op de omliggende individuele bebouwing.

In onderstaande figuur 8 wordt een impressie gegeven van het voorgenomen bouwplan.

Voor wat betreft de woning wordt opgemerkt dat – nu de begrenzing van het buitengebied is gewijzigd – deze getoetst is aan de uitgangspunten voor het dorpslint Jonkersvaart. Het voldoet aan de uitgangspunten die voor woonbestemmingen in het bestemmingsplan Nuis-Niebert-Jonkersvaart worden gehanteerd. Inhoudelijk wordt daarmee aangesloten op de hiervoor beschreven aanpassing in de ‘begrenzing bestaand stedelijk gebied’.



Figuur 7. *Uitwerking in bouwplan (Martini Architecten, Groningen, 24 juni 2015)*



Figuur 8. *Impressie straatbeeld (Martini Architecten, Groningen, 24 juni 2015)*

4. 4. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de parallelweg aan de noordzijde van de Jonkersvaart. Het betreft hier een weg die even westelijk doodloopt. De weg aan de zuidzijde van de vaart sluit over enige afstand westelijk aan op de Lindsterlaan die aansluiting geeft op de hoofdkern Marum.

Wat betreft het parkeren: de woningen krijgen, zoals figuur 7 laat zien, parkeerruimte op eigen erf met een gemeenschappelijke oprit ter weerszijden van de twee hoofdgebouwen. De vrijstaande woning krijgt op eigen erf parkeerruimte.

4. 5. Afstemming woningbouw – Omgevingsverordening

Er dient een toetsing van de provinciale Omgevingsverordening plaats te vinden. Bij het opstellen van de Regionale Woonvisie Westerkwartier is dat al aan de orde geweest. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de provinciale *Omgevingsverordening*.

In de herziening van de provinciale Omgevingsverordening (2014) is in artikel 4.7. bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uit maakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en:
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, geldt eveneens een afstemming met de regionale afspraken dan wel - bij het ontbreken daarvan - de vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Daarnaast is - gelet op het plangebied en het bouwen op een open plek in het lint (er wordt enige aanvulling gedaan op de vigerende woonbestemming) - een afwijkingsbepaling in artikel 4.27, lid 5 van belang. Met name kan deze, gelet op de vigerende woonbestemming van toepassing zijn op de percelen in het noordelijke plandeel. In genoemd artikel staat het volgende.

" In afwijking van het eerste lid kan in een bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden toegekend om de bestemming van gronden te wijzigen in een woonbestemming, voor zover het een aan één woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint betreft. Hierbij gelden criteria aangaande een goede ruimtelijke inpasbaarheid. "

De gemeente Marum beschikt inmiddels over een woonvisie, die samen met de regiogemeenten in het Westerkwartier is opgesteld.

De woningbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is gemeentelijk ingepast in het regionaal woonbeleid dat door de vier gemeenten in het Westerkwartier is vastgesteld. Deze geeft aan dat voor kleine kernen als Jonkersvaart maatwerk moet worden geleverd. Het (maximum) aantal woningen dat met ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt (9 woningen), is door de gemeente meegenomen in de toedeling van het aantal woningen dat beschikbaar is voor situaties waar met 'maatwerk' wordt gewerkt.

Het plan is derhalve ingepast in de woonvisie waar regionaal overeenstemming over is. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de provincie Omgevingsverordening.

De regionale Woonvisie Westerkwartier is in het voorjaar 2015 aan Gedeputeerde Staten ter instemming voorgelegd. De provincie heeft ingestemd met de woonvisie.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder.

5. 1. Milieu

5.1.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het projectgebied ligt in de lintbebouwing van Jonkersvaart. Functioneel wordt daar met de nieuwe woonfunctie goed op aangesloten. Hoofdstuk 4 beschrijft dat.

Van belang zijn verder de relaties met agrarische of niet-agrarische bedrijfsfuncties in de omgeving en de eventuele beperkingen die daaruit voortkomen. Daaruit blijkt dat er in de (directe) omgeving geen agrarische bedrijvigheid voorkomt die beperkingen zou kunnen geven op de woonbebouwing. Een voormalige agrarische functie op nummer 18 is al eerder een woonbestemming gegeven.

Ook aan de overzijde van de Jonkersvaart komen uitsluitend panden met een woonfunctie voor.

Samenvattend mag worden opgemerkt dat het initiatief goed in de kleinschalige dorps situatie is in te passen.

5.1.2. Geluid

Bij de realisatie van een woning (geluidgevoelig object) moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidbronnen die overlast kunnen veroorzaken. Daarbij gaat het om onder meer industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Rond het projectgebied is geen sprake van geluidgezoneerde bedrijventerreinen of andere geluidbronnen. Alleen het wegverkeerslawaaï wordt daarom beschouwd.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer hieraan niet voldaan wordt, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Jonkersvaart-noordzijde waaraan het projectgebied is gelegen, vormt een doodlopende weg die alleen benut wordt door bestemmingsverkeer. Door de voorziene woningbouw neemt het verkeer slechts in geringe mate toe. Voor wat betreft de aan de overzijde van de vaart gelegen weg (de Jonkersvaart) worden evenmin problemen verwacht. Het betreft een asfaltweg met een maximumsnelheid van 60 km/u. De afstand tot deze weg bedraagt circa 30-40 m. De nieuwe woningbouw sluit aan op de bestaande rooilijn en ligt daar zelfs nog iets achter.

Samenvattend: vanuit oogpunt van geluid wordt het plan aanvaardbaar geacht.

5.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt een bodemonderzoek verricht om vast te stellen dat de bodem voldoende kwaliteit heeft om de woonfunctie te kunnen realiseren. De resultaten daarvan worden betrokken bij de procedure voor de omgevingsvergunning.

5. 2. **Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed.

Met dit initiatief wordt slechts een negental woningen mogelijk gemaakt; het valt daarmee ruim onder de normstelling van de hiervoor genoemde regeling 'Niet in betekenende mate'. Samenvattend wordt opgemerkt, dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5. 3. **Water**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

Kwantiteit:

In het voorliggende geval gaat het om een terrein dat tot dusver een agrarisch gebruik heeft gekend. Thans wordt voorzien in woningbouw.

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten.

Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte (2013)*.

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m² in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied). In het buitengebied betreft het situaties van meer dan 2500 m². Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Voorts wijst de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* op het belang van een bepaalde drooglegging.

De buurtschap Jonkersvaart kent geen formele bebouwde kom. Feitelijk manifesteert het zich als een vaarbuurschap in het buitengebied.

Bij uitbreidingsplannen van < 10 ha geldt als vuistregel dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk is aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. Op basis daarvan kan vervolgens de hoeveelheid waterberging in vierkante meters wateroppervlak worden vastgelegd. Daarbij dient de oppervlakte aan te dempen watergangen in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

In de voorliggende situatie is sprake van een gebied waarbij de Jonkersvaart een bepalend element in de waterhuishouding is. Afwatering vindt daarop plaats.

Ten opzichte van de eerdere situatie is sprake van een toename van de aanwezige verharding. Het gaat om een tweetal kavels voor woongebouwen van 1480 m², waarbij sprake is van een verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes van circa 50%. De verharding bestaat uit bebouwing, opritten, parkeerruimte e.d. Dit komt neer op een verharde ruimte van circa 1480 m² gezamenlijk. Bij de vrijstaande kavel (circa 1200 m²) gaat het maximaal 30-40% aan verharding (bebouwing, opritten, parkeerruimte e.d.).

Op grond hiervan neemt in zijn totaliteit de verharde oppervlakte in het projectgebied toe met ongeveer 1700-1800 m².

Uitgaande van een ligging van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied is het beleid aangaande het buitengebied van toepassing. Dat stelt watercompensatie verplicht bij een toename van bebouwing van > 2500 m². Het initiatief blijft daar binnen.

Materieel wordt overigens wel gekeken naar de mogelijkheden voor wateropvang/- waterafvoer. In het ruimtelijk ontwerp voor de kavels zelf is niet voorzien in de aanleg van waterlopen c.a. Gelet ook op de doelgroep van de toekomstige bewoners (met accent op startende huishoudens) is het - ook redenen van veiligheid - niet wenselijk om open water te realiseren. Er wordt vervolgens nagegaan of mogelijkheden voor infiltratie in de bodem en/of watercompensatie in het ruimere peilgebied Jonkersvaart de gewenste mogelijkheden kan bieden. Met name de tweede situatie geeft mogelijkheden. In het aangrenzende agrarisch gebied (peilgebied) worden daarvoor in overleg tussen de gemeente Marum en het waterschap Noorderzijlvest de mogelijkheden onderzocht.

Kwalitatief

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aansluiting op het aanwezige "vuilwater stelsel". Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander sluit aan op het waterbeleid van de gemeente Marum.

5. 4. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

Het projectgebied ligt in de lintbebouwing van Jonkersvaart een gebied waar geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel is de lintbebouwing van het dorp kenmerkend voor het ontstaan en voor de huidige verschijningsvorm. Daar wordt met het nu aan de orde zijnde project op aangesloten.

In het rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*² zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Onderstaand kaartje (figuur 9) is een fragment voor Jonkersvaart en omgeving. Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten zijn:

- het houtsingelgebied rondom het plangebied (paars gestreept);
- kenmerkende lintbebouwing (oranje lijn).



Figuur 9. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier met globale ligging projectgebied

Bij de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking is rekening gehouden

²) Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014

met het kenmerkende patroon van de lintbebouwing. De nieuwbouw voegt zich daarin, zowel qua situering als qua hoofdvorm/nokrichting.

Binnen de projectlocatie zelf komen geen bijzondere houtsingels voor die tot aan de weg doorlopen. Het betreft open agrarische percelen. In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van plaatselijk aanbrengen van erfbeplanting (hagen) ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.

Samenvattend ontmoet het project vanuit cultuurhistorie geen bezwaren.

5. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in de bodem aanwezige waarden. Daarnaast hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 10-03-2014, def).

Binnen het projectgebied komen geen archeologische monumenten of geregistreerde terreinen met hoge archeologische waarde voor.

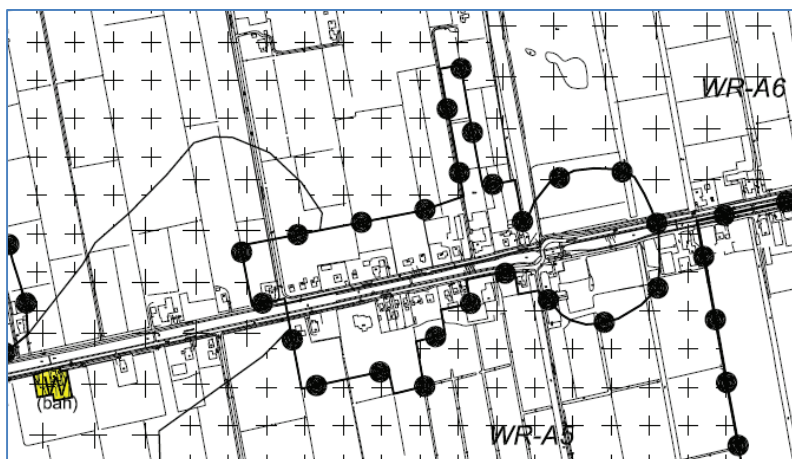
Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt (zie ook figuur 10).

Op grond hiervan kan onder meer worden beoordeeld of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem. Daarin is te zien dat het projectgebied groen gekleurd is, wat betekent dat er een lage verwachtingswaarde voor archeologische waarden is. Dit beleid is ook vertaald in het aangrenzende bestemmingsplan Buiten gebied (partiële herziening, 2014). Binnen de daar toegekende dubbelbestemming Waarde Archeologie 6 (zie ook figuur 11) is als oppervlaktevrijstelling voor uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek een oppervlakte van bouwwerken tot 5000 m² opgenomen.

Met het voorliggende project wordt ruimschoots onder deze maat gebleven. Voor deze gebieden gelden vanuit archeologisch oogpunt geen beperkingen in relatie tot de omvang van het project.



Figuur 10. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) (groen= lage verwachting; geel = middelhoge verwachting) met globale ligging projectgebied



Figuur 11. Fragment partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Samenvattend: het project is vanuit oogpunt van archeologie uitvoerbaar.

5. 6. Ecologie

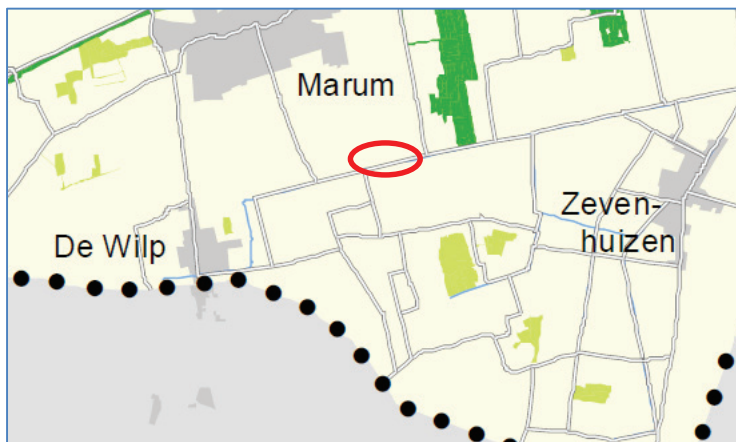
Bij elk ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de natuurbescherming. Het wettelijk kader daarvoor staat in de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*.

Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

In en in de directe omgeving het projectgebied liggen geen Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en zijn deze evenmin voorzien. Dit blijkt uit het bestemmingsplan *Buitengebied Marum (2010)*, de *partiële en correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Marum (2014)* en de *Omgevingsverordening Groningen (2014)*.



Figuur 12. Fragment kaart Natuur, Omgevingsverordening 2014 met indicatieve ligging projectgebied

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het Coendersbos, oostelijk van Jonkersvaart. Dit ligt op flinke afstand van het projectgebied ($> 0,5$ km). De ontwikkeling in het projectgebied heeft geen significante effecten op het genoemde natuurgebied. Het project is kleinschalig en het betreft een functie die niet milieubelastend is.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Wanneer zwaarder beschermde soorten voorkomen, worden nadere eisen gesteld. Bovendien kunnen enkele licht beschermde diersoorten in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de *Flora- en faunawet*.

Het projectgebied bestaat uit enkele agrarische percelen. Er komen geen bomen of watergangen voor die een aanwijzing zouden kunnen geven als verblijfplaats voor beschermde soorten. Evenmin is te slopen bebouwing aanwezig. Conflicten met de *Flora en faunawet* worden daarmee niet verwacht. Ook in (de onderzoeken voor) het huidige bestemmingsplan Buitengebied en de daarop volgende herziening zijn geen bijzondere waarden voor het gebied/omgeving gebleken.

Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij eventuele verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving; in het voorliggende geval zijn ruim voldoende migratiemogelijkheden aanwezig.

Samenvattend: het project is vanuit oogpunt van ecologie uitvoerbaar.

5. 7. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Ten aanzien van het GR geldt er geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Binnen of nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of 'overige risicovolle inrichtingen'. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden binnen het gebied van het bestemmingsplan Nuis-Niebert-Jonkersvaart ook niet toegestaan.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt) moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Daarmee is de Circulaire Risiconormering komen vervallen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar.

Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Binnen of nabij het projectgebied zijn er geen aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het project ontmoet vanuit dat oogpunt geen bezwaren.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. van een ruimtelijke onderbouwing, waarvan hier sprake is. Er wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om het terrein met passende woningbouw in te vullen, is een initiatief dat vanuit het dorp Jonkersvaart is aangedragen. De *Werkgroep Wonen Jonkersvaart* heeft het belang van enige woningbouw voor de lokale behoefte tijdens het voortraject sterk benadrukt.

Gelet op de passendheid binnen de beleidskaders en de initiatieven vanuit het dorp is er een breed maatschappelijk draagvlak.

Daarnaast volgt nog de formele procedure. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Iedereen wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden

Het gaat hierbij om een initiatief vanuit het dorp, waarbij ook een particuliere ontwikkelaar is betrokken. De kosten voor bouwrijpmaken en de daadwerkelijke ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

Datzelfde geldt voor mogelijke planschade, ten behoeve waarvan de gemeente met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst afsluit.

7. AFWEGING EN CONCLUSIES

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal (POP, POV, besluit wijziging grens bestaand bebouwd gebied) als op gemeentelijk niveau (Regionale Woonvisie, medewerking aan ruimtelijke procedure). Verder veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Met het waterschap Noorderzijlvest vindt ten behoeve van de uitvoering overleg plaats.

Ook wordt de nieuwbouw ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zowel kwantitatief (bouw van negen woningen), als kwalitatief (bouw voor starters, inspelend op een gericht doelgroepenbeleid).

Het project kent vanuit de totstandkoming een breed maatschappelijk draagvlak.

De ontwikkeling past stedenbouwkundig en architectonisch binnen het patroon van de lintbebouwing, voorziet in een behoefte voor passende doelgroepen (goedkope koop, duurzaam, energiezuinig) en draagt in ruimer verband bij aan leefbaarheid van de kern Jonkersvaart.

===