

**Ruimtelijke onderbouwing
Bouw woningen voormalige Q8 locatie
te Marum**

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Bongers B.V.
Rapportnummer:	RB 30.041
Datum vrijgave:	Juli 2017
Opsteller:	Dhr. K. van Dijk
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel 6
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 8
2.3	Het gewenste plan 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid 14
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 14
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 15
3.2	Provinciaal beleid 17
3.2.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan (POP)</i> 17
3.3	Gemeentelijk beleid 18
3.3.1	<i>Woonvisie Westerkwartier 2015-2020</i> 18
3.3.2	<i>Welstandsnota 2013</i> 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 21
4.1	Archeologie 21
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i> 21
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 21
4.2	Bodem 21
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i> 21
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 22
4.3	Ecologie 23
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i> 23
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 23
4.4	Externe veiligheid 26
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i> 26
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 26
4.5	Geluid 28
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i> 28
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 28
4.6	Luchtkwaliteit 29
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i> 29
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 29
4.7	MER-Beoordeling 30
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i> 30
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 30
4.8	Milieu(hinder) 31
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i> 31
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 32
4.9	Parkeren 33

4.9.1	Aanleiding en doel.....	33
4.9.2	Doorwerking naar het plan	33
4.10	Watertoets	34
4.10.1	Algemeen	34
4.10.2	Doorwerking naar het plan	35
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	38
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2	Economische uitvoerbaarheid	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

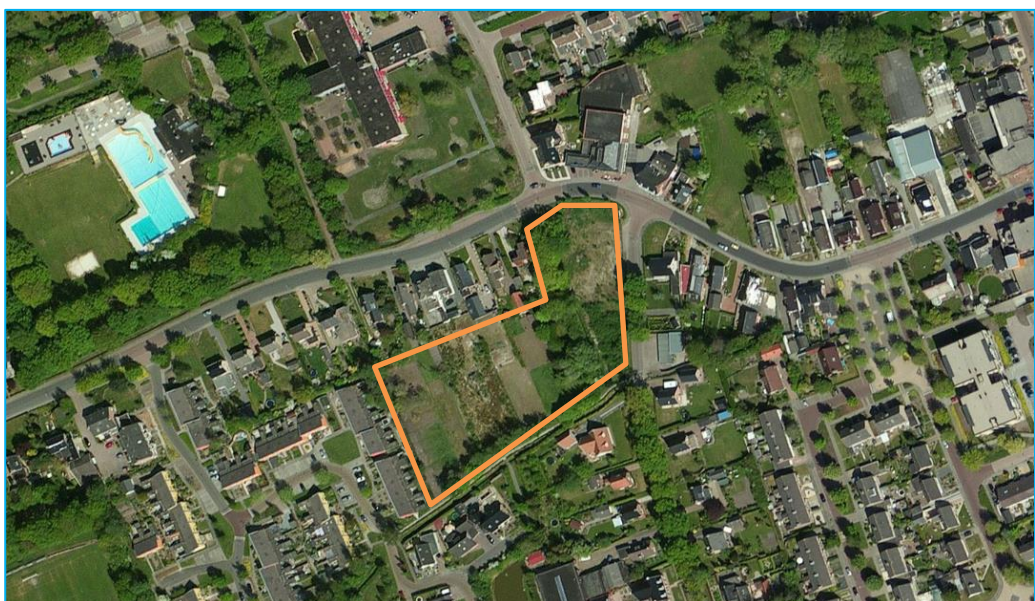
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Op de hoek van de Lindsterlaan en de Hoornweg te Marum ligt anno 2016 een perceel braakliggend terrein. Het terrein was in het verleden in gebruik als brandstoffendetailhandel, brandstoffengroothandel en benzine-servicestation (Q8). Op het terrein aan de Hoornweg 10-12 was in het verleden een autoreparatiebedrijf met tankstation actief. Daarnaast was er grond in gebruik voor de stalling van auto's en de opslag van autowrakken.

Het terrein is opgeruimd/gesaneerd en nu is het plan opgevat om op het terrein in totaal 11 levensloopbestendige woningen en 4 vrijstaande uit te geven bouwkaavel te realiseren. Het project past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Dorp Marum 2015'. De bouw van 15 woningen op deze locatie is namelijk niet toegestaan. De gemeente Marum heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het project. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te kunnen tonen is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

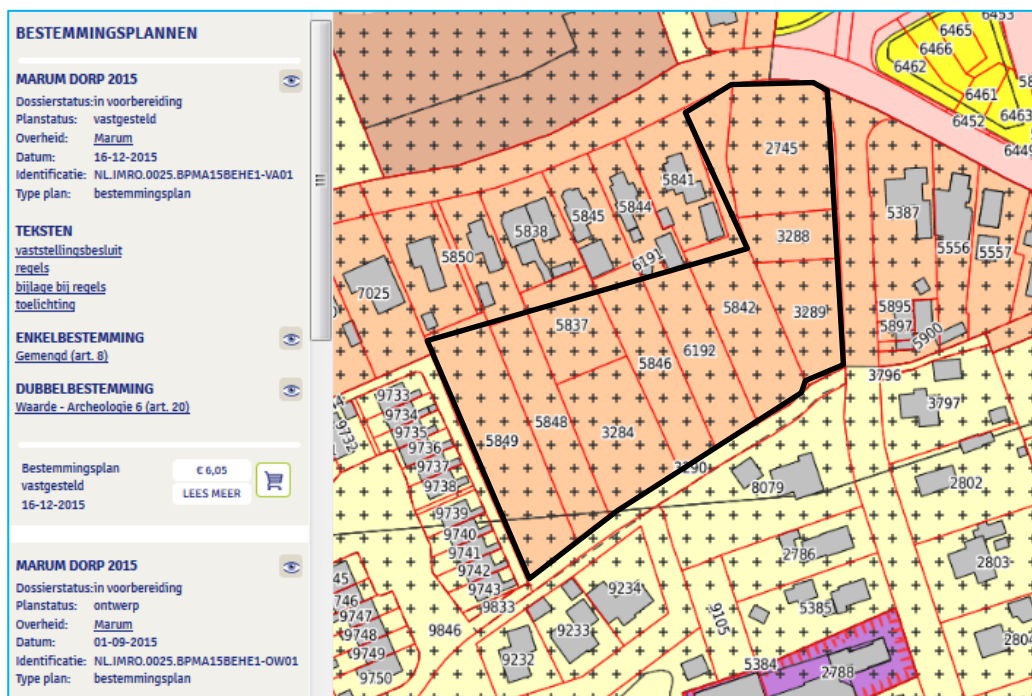
Hierna volgt een indicatieve weergave van het plangebied in Marum.



1.3

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Marum Dorp 2015. Dit bestemmingsplan is op 16 december 2015 vastgesteld en inmiddels in werking getreden en onherroepelijk. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding voor het plangebied.



Het plangebied kent de bestemming: 'Gemengd'. Daarnaast geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' voor het plangebied.

De realisatie van het bouwplan is niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Op basis van de bouwregels mogen er namelijk geen (nieuwe) woningen worden gebouwd, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen. Daardoor kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen vergunning worden verleend. In artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Dit is de reden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten, te weten het afwijken van het bestemmingsplan voor het gehele projectgebied om daar 15 woningen te kunnen realiseren en concreet de bouw van 11 levensloopbestendige woningen. Voor de bouw van de 4 vrijstaande woningen kan na het doorlopen van deze projectprocedure te zijner tijd een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (reguliere procedure) worden ingediend, waarbij het bouwplan getoetst zal worden aan de regels behorende bij de bestemming 'Woongebied' van het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015'.

1.4 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

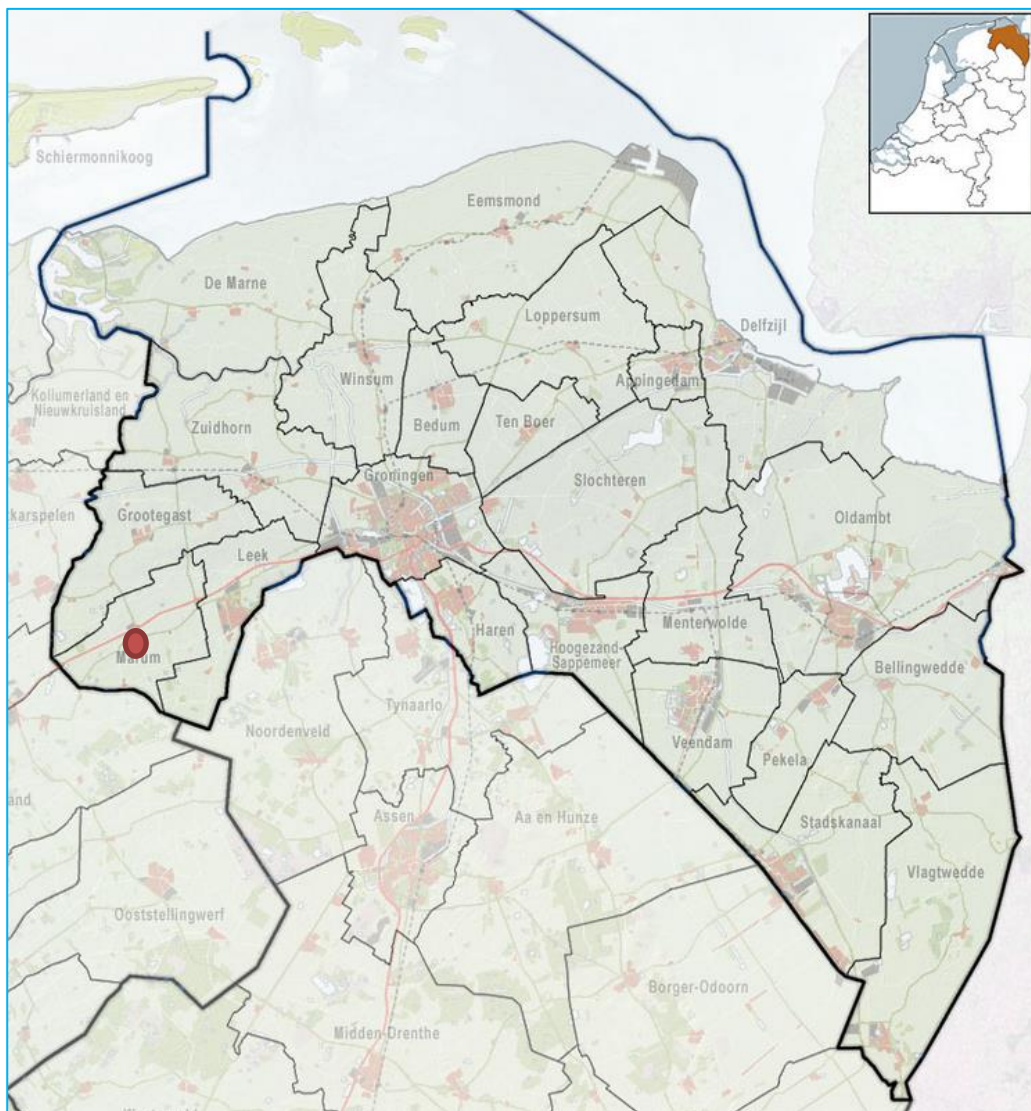
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied bevindt zich in het dorp Marum. Marum is gelegen binnen de Groningse gemeente Marum. Hieronder een weergave van de ligging van Marum vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Nederland, Provincie Groningen, gemeente Marum en de ligging van Marum in één oogopslag.

Marum

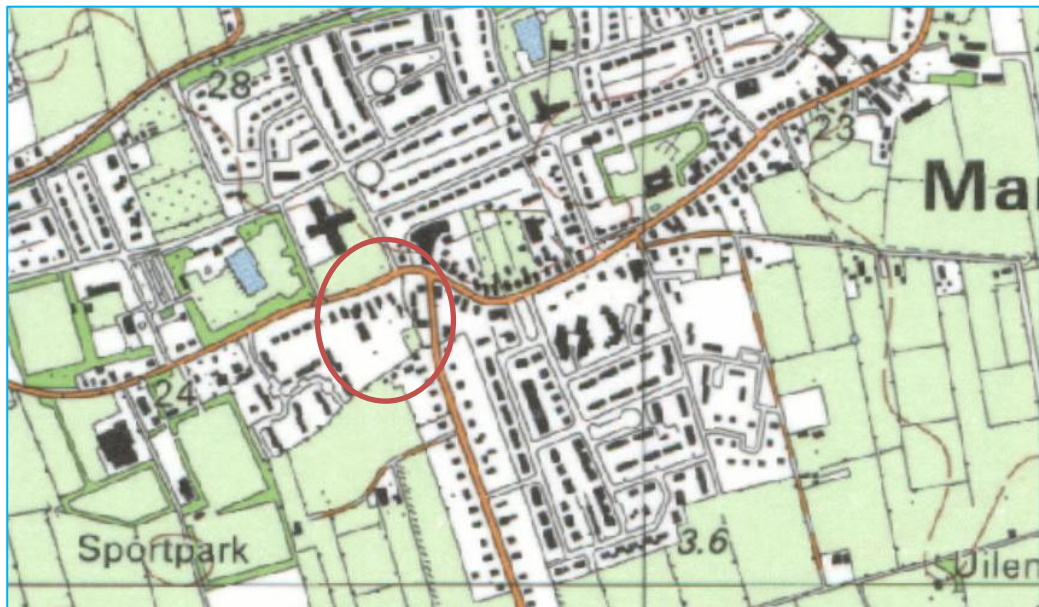
Marum is de hoofdplaats van de gemeente Marum en ligt aan de A7, op zo'n 25 kilometer van de stad Groningen en 12 kilometer van Drachten. Het hoofddorp Marum heeft per 1-1-2016 5795 inwoners.

Marum heeft in zijn oorsprong de kenmerken van een wegdorp met kleinschalige bebouwingselementen. In het gebied van het Zuidelijk Westerkwartier is dit type van deze dorpen in hoofdzaak te vinden. Een aantal parallel lopende dekzandruggen in het veen vormen de basis voor de occupatiestructuur waarbij op de hogere delen

streekvormige bebouwing is ontstaan. Zo is de oorspronkelijke bebouwing van Marum ontstaan rond de doorgaande Hoornweg-Wendsteinweg-Kruisweg. Plaatselijk ontstonden er concentraties rond de Hoornweg en de Kruisweg. Geleidelijk aan, voornamelijk in naoorlogse decennia zijn deze clusters aan elkaar gegroeid.

Het plangebied was in het verleden in gebruik voor verscheidene doeleinden. Zo was het oostelijk locatiedeel aan de Lindsterlaan 1a en de Hoornweg 2 in gebruik door een brandstoffendetailhandel, brandstoffengroothandel en benzine-servicestation. Op het terrein aan de Hoornweg 10-12 was in het verleden een autoreparatiebedrijf met tankstation actief. Dit bedrijf had de naastgelegen gronden tijdelijk in gebruik voor de stalling van auto's en de opslag van autowrakken.

Hieronder een weergave van de topografische kaart omstreeks 1985 voor het plangebied (rode cirkel). Op deze kaart is bijvoorbeeld de bebouwing aan de Lindsterlaan 1a en de Hoornweg 2 nog duidelijk te zien.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Marum. Zoals eerder vermeld is alle bebouwing die in het verleden op het terrein stond inmiddels verwijderd. Daarnaast is de grond gesaneerd. Ook zijn meer recent de bomen/struiken en overige begroeiing van het terrein verwijderd. Het is dus inmiddels te karakteriseren als een perceel braakliggend terrein.

Ten noorden van het plangebied zijn woningen met tuinen gelegen aan de openbare weg (Hoornweg). Ten oosten van het terrein bevindt zich de Lindsterlaan met daar aan gelegen vrijstaande woningen en garageboxen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het wandelpad 'Het Hoornpad'. Tenslotte bevinden zich ten westen rijen-woningen gelegen aan de Willem Dreeslaan.

Hieronder nogmaals een weergave van het plangebied vanuit de lucht in zijn directe omgeving.



2.3 Het gewenste plan

Op de voormalige Q8 locatie aan de Lindsterlaan in het centrum van Marum, is plaats gemaakt voor een hof met 11 vrijstaande levensloopbestendige woningen. Dit hof kenmerkt zich door het groene karakter en een verkeersluwe toegangsweg.

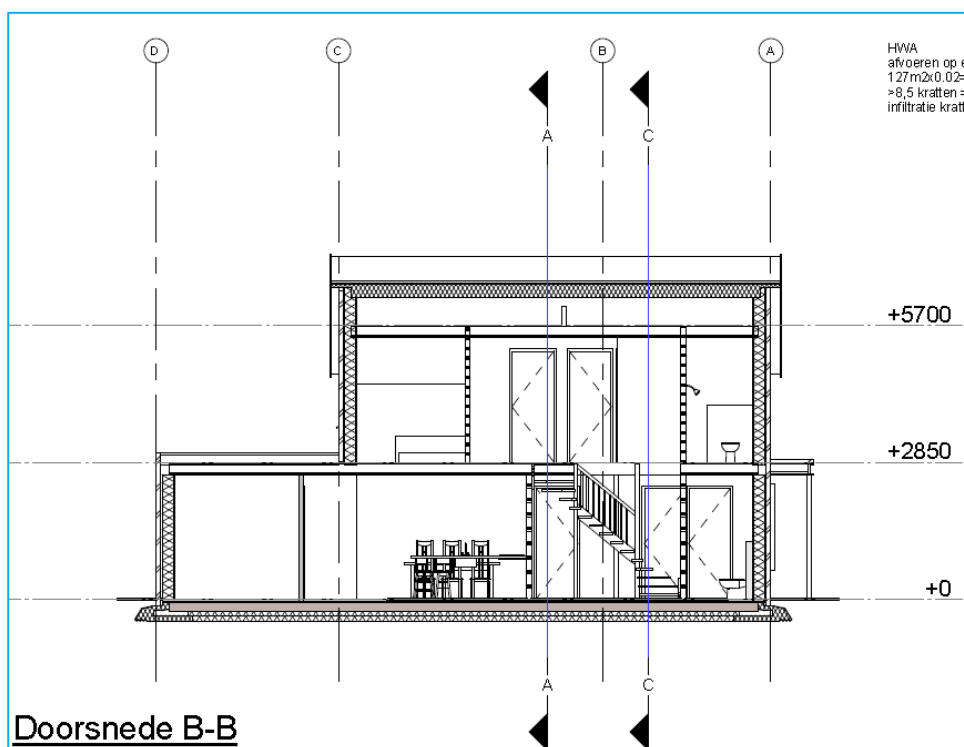
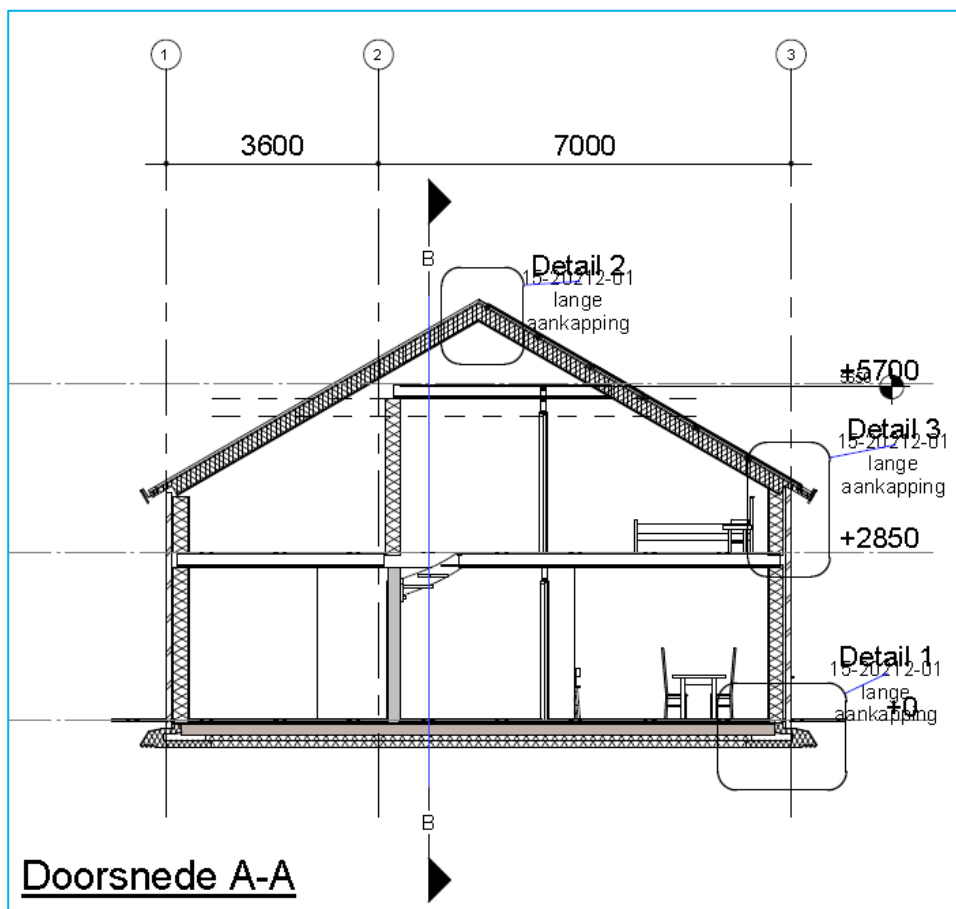
De levensloopbestendige woningen zijn standaard voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, deze woningen zijn bestemd voor 55+'ers en personen die minder mobiel zijn en om bepaalde redenen niet boven kunnen slapen.

De daken zijn gericht op het zuiden en zijn voorzien van zonnepanelen, zodat de woningen ook een duurzaam karakter krijgen, het uitgangspunt is woningen te bouwen met een EPC-waarde van 0.

De doelgroep voor de woningen is erg breed. Zo zijn de woningen primair geschikt voor gezinnen met zorgvraag en 55+'ers.

De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7,40 meter. Op de hierna volgende bladzijden een aantal weergaven van het beoogde woningbouwplan van de 11 woningen.





Onderstaand nog een weergave van het plangebied waar de 4 vrijstaande woningen gaan worden gebouwd.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

13. **Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.**

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Marum zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie voormalige Q8 locatie te Marum

Er wordt voorzien in de toename van 15 woningen tot de woningvoorraad. Is de toename van 15 extra woning aan te merken als een stedelijke ontwikkeling?! Momenteel is jurisprudentie in ontwikkeling over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen. In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van 15 nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande situatie en daarom is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor moet bij voorliggende casus de behoefte naar de 15 woningen worden aangetoond.

Het college van B&W van de gemeente Marum heeft de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld. Ook in de andere tot de regio behorende gemeenten is deze woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie is onder andere gebaseerd op een marktonderzoek. In dit marktonderzoek en de Woonvisie wordt de herinrichting van het tankstation Q8 opgenomen binnen de planlijst van de gemeente Marum (zie onderstaande tabel).

Planlijst gemeente Marum (juni 2016)									
Woonvisie Westerkwartier 2015-2020									
Dorp	Locatie	Type locatie	Capaciteit	2014 – 2020			2020 – 2025		
				Nieuwbouw	Sloop	Netto	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Marum	De Holten III	U	33	25	0	25	8	0	8
Marum	Plan Alberdaheerd	U	63	60	0	60	3	0	3
Marum	Centrumontwikkeling	H	50	34	13	21	16	0	16
Marum	Marum West	U	41	25	0	25	16	0	16
Marum	Kruisweg Marum (app)	I	8	8	1	7	0	0	0
Marum	Sportlaan Marum (app)	I	7	7	0	7	0	0	0
Marum	Herinrichting Q8	I	15	10	0	10	5	0	5
Marum	Molenstraat 1 (Rabobank)	H	12	12	0	12	0	0	0
Marum	Wendsteinweg 13	H	5	5	0	5	0	0	0
Marum	Wendsteinweg 74a	I	1	1	0	1	0	0	0
Noordwijk	Sportveld Noordwijk	I	4	0	0	0	4	0	4
Noordwijk	Herinrichting OBS Het Middelpunt	I	1	1	0	1	0	0	0
Boerakker	Herinrichting OBS De Til	I	1	1	0	1	0	0	0
Boerakker	Hoofdweg 14	I	11	11	0	11	0	0	0
Boerakker	Noorderweg 35	H	1	1	0	1	0	0	0
Nuis	Herinrichting Coenderslaan	H	18	15	12	3	3	0	3
Jonkersvaart	Invulling lint Jonkersvaart	I	9	9	0	9	0	0	0
Jonkersvaart	Jonkersvaart 30	I	1	1	0	1	0	0	0
Divers	Particuliere plannen	H	85	45	45	0	40	40	0
Totaal			366	271	71	200	95	40	55

Voor het gebied 'Herinrichting Q8' is rekening gehouden met de bouw van 15 woningen, waarmee het plan in overeenstemming is.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciaal Omgevingsplan (POP)

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving.

Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Hoofddoelstelling POP:

'Duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.'

De drie centrale uitgangspunten zijn:

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

Verder is het van belang te benoemen dat de provincie inzet op zorgvuldig ruimtegebruik.

Zuinig ruimtegebruik

De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik. Dat doen zij door bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen altijd eerst optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, die zonodig door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden. Is dan nog ruimte nodig, dan zoeken zij naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook 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. De provincie past de SER-ladder toe bij de planvorming voor woningbouw en uitbreiding van bedrijventerreinen en infrastructuur.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief in relatie tot het provinciaal woonbeleid.

Wonen en leven in Groningen

Hoge leefkwaliteit

De provincie heeft de ambitie om een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie, met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen zoals onderwijs en zorg. Voor een aantrekkelijke woonomgeving zijn de leefkwaliteit en de sociale infrastructuur van groot belang.

De provincie wil deze ambitie samen met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke instellingen en niet in de laatste plaats de bewoners van Groningen waarmaken. De provincie vindt het van belang dat er voldoende draagvlak bestaat bij bewoners voor de plannen om de leefbaarheid van hun leefomgeving te verbeteren. Zij zien ook dat bewoners van wijken, buurten en dorpen steeds meer zelf plannen willen ontwikkelen. De provincie vindt dit een positieve ontwikkeling en zal, wanneer zaken van provinciaal belang in het geding zijn, het opstellen van buurt- en dorpsvisies ondersteunen en faciliteren. Draagvlak bij de gemeente voor dit proces is voor de provincie essentieel.

Omvang woningvoorraad

De regionale afstemming van de woningvoorraad, dat wil zeggen de omvang ervan en locaties waar gebouwd wordt in de provincie, zien de provincie als een provinciaal belang. In dit verband heeft de provincie in de regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over een groei van de woningvoorraad in de regio (inclusief het Drentse deel) met ruim 2.700 woningen per jaar.

Voor de rest van de provincie zien zij in de toekomst over het algemeen een ander beeld. Het aantal inwoners in Oost- Groningen daalt in de komende twintig jaar naar verwachting met 10 procent en in de Eemsdelta zelfs met circa 25 procent. Het aantal huishoudens zal in Oost-Groningen vrijwel overal nog licht stijgen. Alleen in de nieuwe gemeente Oldambt wordt een afname verwacht. Dat geldt ook voor het aantal huishoudens in de Eemsdelta. Op grond hiervan verwacht de provincie dat de woningbehoefte in Oost-Groningen gaat stabiliseren en in de Eemsdelta en de nieuwe gemeente Oldambt zal gaan afnemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum heeft op 18 maart 2015 de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld. Ook in de andere tot de regio behorende gemeenten is de woonvisie vastgesteld.

De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 schetst een perspectief voor het wonen in het Westerkwartier en bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

‘Ruimte om te wonen’ staat centraal in de woonvisie. Hierin ligt besloten dat het Westerkwartier niet alleen fysiek de ruimte biedt voor het wonen, maar ook de mogelijkheid geeft om woonwensen waar te maken en ruimte geeft aan bewoners om initiatief te nemen.

Om de woonvisie te verwezenlijken, wordt gewerkt met vier verschillende ambities:

1. De juiste woning op de juiste plek;
2. Wonen betaalbaar houden;
3. Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen;
4. Bewoners nemen initiatief.

Deze verschillende ambities worden hieronder kort toegelicht.

Woonwensen

Wat betreft de woonwensen: er moet ruimte zijn om in alle dorpen zoveel mogelijk de woonwensen te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad en – omgeving. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen voor (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet het betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn. Binnen de gemeente Marum is de plancapaciteit te ruim voor de realisatie tot 2020, maar een deel van de plannen zal in de periode 2020-2025 gereed komen. Ook na 2020 is er vraag naar meer woningen. Over de hele periode 2014-2025 sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan.

Zorgvraag

Verder gaat de visie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden. Als gevolg van het scheiden van de zorg in alle dorpen ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

Initiatieven

Naast de mogelijkheid om initiatief te nemen voor kleinschalige woningbouwprojecten, is het voor de bewoners mogelijk om voorzieningen te beginnen in de dorpen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen voor mantelzorg, kinderopvang en klussendiensten.

3.3.2

Welstandsnota 2013

In 2013 heeft de gemeente Marum zijn welstandsnota vastgesteld. In deze nota is het welstandsbeleid van de gemeente geformuleerd. Daarmee wil het aan de burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

De gemeenteraad heeft een proef uitgevoerd, die stelt dat de gehele gemeente Marum welstandsvrij is verklaard. Dit betekent dat de gemeente in beginsel welstandsvrij is,

met uitzondering van vergunningplichtige bouwactiviteiten aan cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Hiervan is geen sprake in dit plangebied, zodat voor deze casus sprake is van een welstandsvrij regime.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de onderbouwing worden gevoegd.

Op basis van het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' geldt voor het perceel de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6. Bij een dergelijke archeologische dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen(grondroerend) groter dan 5000 m².

Op het terrein waar de woningen worden gerealiseerd hebben in het verleden meerdere gebouwen gestaan. Deze gronden zijn reeds verstoord. Daarnaast zijn de gronden van het voormalige Q8-station gesaneerd. In totaal blijft er geen 5000 m² aan oppervlakte over welke voor archeologie in aanmerking komen. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen

achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan en een projectafwijakingsbesluit.

4.2.2

Doorwerking naar het plan

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien hier mede sprake is van een nieuwe woning waarbij gemiddeld genomen meer dan 2 uur per dag mensen kunnen verblijven in het gebouw is een dergelijk bodemonderzoek nodig.

In het verleden zijn er voor het terrein meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Concluderend is er door Hofstede cs Milieuadviseurs een Historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage met rapportnummer ing.div.14016.03.r01, d.d. 24 januari 2014 is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd.

De conclusie van het historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 was als volgt:

Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen/beperkingen voor de eigendomsoverdracht aan het licht gebracht. Het terrein is niet verdacht van bodemverontreiniging.

4.3 Ecologie

4.3.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

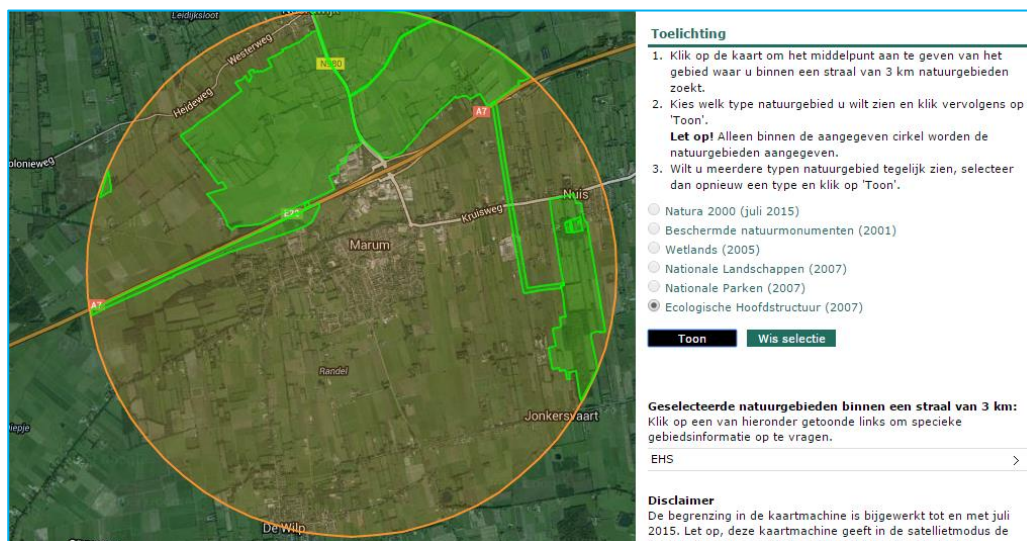
4.3.2 Doorwerking naar het plan

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Hierna is zichtbaar gemaakt of zich dergelijke natuurgebieden bevinden in de nabijheid van het plangebied.



Ten noorden en oosten van het plangebied bevinden zich verschillende onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf valt niet binnen een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. De woningen worden gerealiseerd op een stuk braakliggend terrein. Er worden ter plaatse geen verouderde gebouwen gesloopt of sloten gedempt. Ter plaatse is zogeheten 'pioniersgewas' aanwezig, deze

herbergen in algemene zin geen waardevolle soorten vanuit de flora- en fauna gezien. Er is geen belemmering vanuit de flora- en faunawetgeving. Hieronder een aantal foto's die de onderhoudstoestand op het perceel visualiseren.



4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

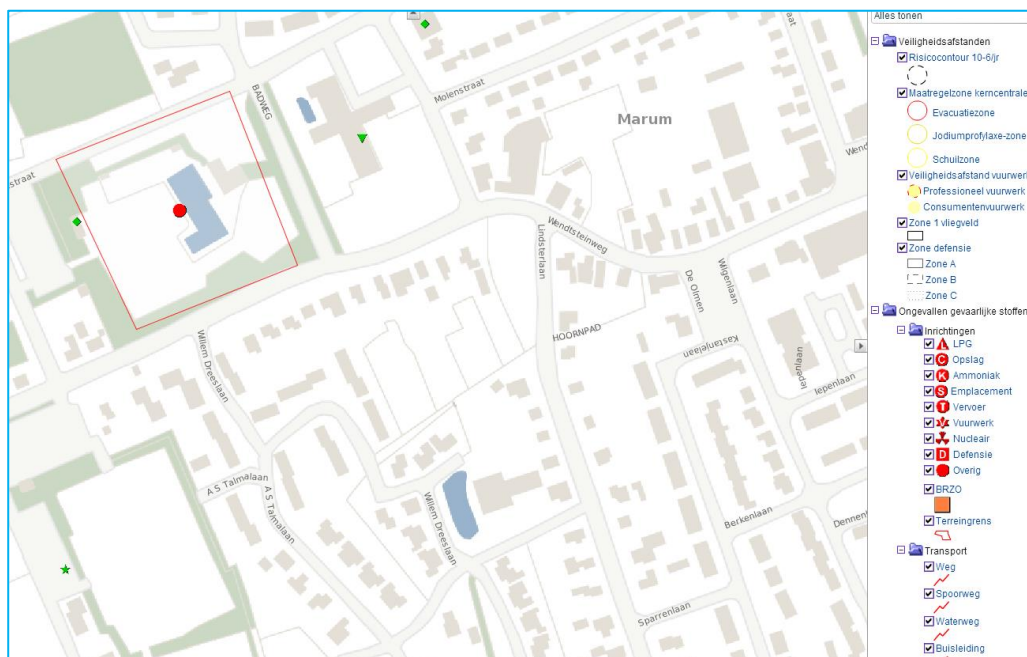
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicoveroorzakende objecten. Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op.



4.4.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.4.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Op een afstand van 70 meter bevindt zich openluchtzwembad Wotterwille (inclusief chlooropslag). Formeel gezien is dit geen Bevi-inrichting, daarom worden de milieueffecten volgens de Wet Milieubeheer geregeld. De grens van de inrichting (weergegeven als de rode lijn) is de grens van het invloedsgebied. De aanwezigheid van het openluchtzwembad heeft geen invloed op de te bouwen woningen.

4.4.2.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.4.2.5 *Hoogspanningsmasten*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2.6 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt gesteld dat voor het hele dorpsgebied een 30 km zonering geldt, zodat er geen sprake is van een formele geluidszonering. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet nodig.

Openluchtwembad Wotterwille

Het openluchtwembad bevindt zich op een afstand van circa 80 meter van het plangebied.

Afstandseisen

Volgens Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een niet overdekt zwembad (SBI-2008 931) een categorie 4.1 inrichting. Grootse afstand is daarbij 200 meter voor geluid. Het Activiteitenbesluit kent geen harde afstandseisen als het gaat om geluid. De norm geldt in principe op de gevel van een woning. Hoewel niet direct van toepassing kan aansluiting gezocht worden bij artikel 2.17 lid 4 onder d. "indien de inrichting is gelegen op een gezonde industrieterrein en binnen een afstand van 50 meter geen gevoelige

objecten, anders dan gevoelige objecten gelegen op het gezoneerde industrieterrein zijn gelegen, de waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR,LT) uit tabel 2.17d gelden op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting;"

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 15 woningen en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 MER-Beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die

geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieu(hinder)

4.8.1 Aanleiding en doel

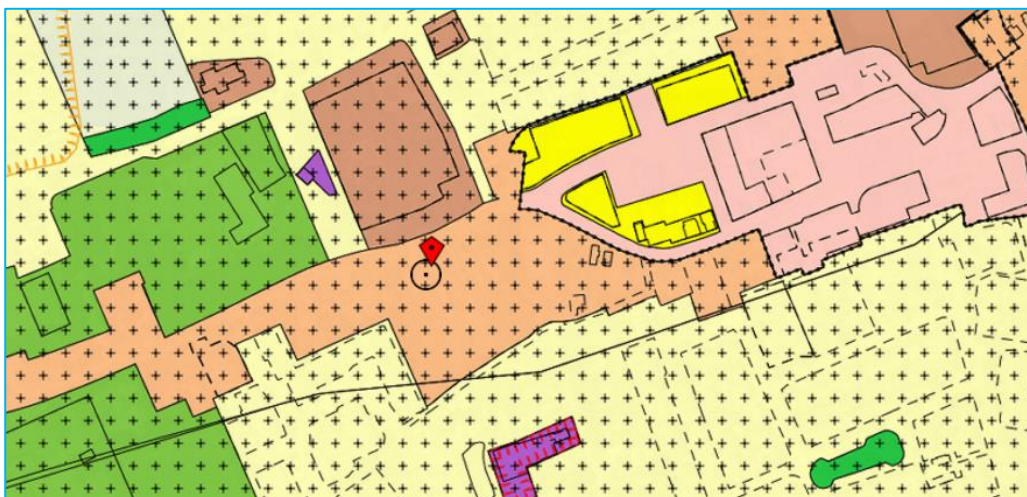
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Binnen een straal van circa 200 meter rondom het plangebied bevinden zich de bestemmingen: 'Maatschappelijk, sport, gemengd en woongebied'.



Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.

4.8.2

Doorwerking naar het plan

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied. Daartoe onderstaande weergave van het plangebied.



In het oranje kader is de locatie van de te realiseren woningen weergegeven, met daarnaast in de zwarte kaders de verschillende bedrijven in de omgeving van het plangebied. In onderstaande tabel is de grootste normafstand al ingevuld voor wat betreft een gemengd gebied.

Nr.	Bedrijf	Categorie (VNG-Reeks)	Grootste Normafstand	Afstand tot plangebied
1	Openluchtwembad Wotterwille	Zwembaden – niet overdekt	100 m.	80 m.
2	Zonnehuis de Hoorn	Verpleeghuizen	10 m.	17 m.
3	Easy hair fashion	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m.	12 m.

Vanuit de woningen naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen naar woningen in de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woningen

Zoals te zien in de tabel en op de afbeelding bevinden zich in de nabijheid van het plangebied verschillende objecten en functies. De afstand van deze objecten (op openluchtwembad Wotterwille na) tot het plangebied is groter dan de normafstanden op basis van de VNG-reeks. Hierdoor valt te verwachten dat de verschillende objecten en functies geen hinder ondervinden van de nieuw te realiseren woningen.

Voor openluchtwembad Wotterwille geldt een grootste normafstand van 100 meter voor het aspect geluid. De te realiseren woningen vallen binnen dit gebied, waardoor nader onderzoek naar geluidshinder nodig is. Dit aspect is reeds behandeld in paragraaf 4.5.2. Nader onderzoek naar milieuhinder is hierom niet nodig.

4.9 Parkeren

4.9.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van de parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

(Toename) parkeerbehoefte

Om de parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Marum en de bouw van 15 vrijstaande koopwoningen. Er zijn minimaal 29 en maximaal 41 parkeerplaatsen nodig voor het totale plan. Deze worden op eigen terrein/oprit gerealiseerd.



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop, vrijstaand

Functieprofiel

grootte	15 woningen
gemeente	Marum
ligging	rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	122 mvt/etmaal ¹ +/- 4%
gemiddelde openingsdag	122 mvt/etmaal ² +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	129 mvt/etmaal ³ +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	129 mvt/etmaal ⁴ +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	29 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	41 parkeerplaatsen

4.10

Watertoets

4.10.1

Algemeen

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Op 30 januari 2017 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd.

Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'Standaard waterparagraaf – korte procedure' van toepassing is.

Het watertoetsdocument is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de relevante onderdelen vanuit de watertoets en de doorwerking daarvan naar het woningbouwplan.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden, het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan. De initiatiefnemer kan dit direct opnemen in de waterparagraaf.

Ter plaatse was binnen het plangebied 1045 m² aan verharding aanwezig, deze is inmiddels verwijderd. Er komt terug circa 1415 m² verhard oppervlakte voor 11 woningen en 840 m² aan infrastructuur. Een toename derhalve van circa 1205 m². Wanneer de toename van verharde oppervlakten (daken, wegen, particuliere verhardingen) toeneemt met meer dan 750 m² moet de versnelde afvoer van hemelwater worden gecompenseerd.

De toename van het verharde oppervlakte bedraagt 1200 m². Hiertoe dient er in een waterbergingscapaciteit te worden voorzien van 120 m².

De oplossing voor dit bouwplan gaat uit van de volgende te nemen maatregelen om hierin te kunnen voorzien. De sloot aan de achterzijde wordt met 0,7 meter verbreed, hetgeen leidt tot een toename van 50 m². De sloot in het middel van het terrein wordt met 0,5 meter verbreed hetgeen leidt tot een toename van 45 m². Verder wordt nog een waterbassin aangelegd van 25 m². Op deze wijze wordt voorzien in de gevraagde waterberging en zijn in tegenstelling tot hetgeen verwoord was in de ruimtelijke

onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning geen infiltratiekratten meer nodig.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, worden zoveel mogelijk benut.

In het plangebied wordt voorzien in het gescheiden afvoeren van het riool. Zoals op bovenstaande tekening zichtbaar is, is er sprake van een hwa-riool, hier zal het schone regenwater naar afvoeren.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Onderstaand nog enkele aanvullende adviezen en aanbevelingen vanuit het waterschap.

Ten behoeve van voorligende onderbouwing wordt nog verwezen naar de Beleidsnotitie Water en Ruimte. Daarin is het beleid van het waterschap neergelegd daar waar het gaat om planne zoals deze op het gebied van droogleggingsnormen en compensatie-opgave e.d.

Inrichtingsplan

Gezien de huidige toestand van de westelijke grenssloot en de vermelde breedte ervan nog een opmerking daarover: het is van groot belang voor zowel de nieuwe als de huidige bewoners dat deze watergang wordt aangepakt. Dat het een goed werkende afvoersloot is. Er wordt beschoeiing aangebracht. De eis vanuit het waterschap is dat de bodembreedte minimaal 0.75m bedraagt. Het onderhoud berust bij de aangrenzende eigenaren, ieder voor de halve breedte. Dat geldt ook voor de oostelijke watergang.

De ervaring van het waterschap met inbreidingsplannen is dat de nieuwe bewoners dat niet altijd beseffen. Vandaar deze opmerking vanuit het waterschap.

Watervergunning

Ook goed om te vermelden dat voor het uitvoeren van de maatregelen aan watergangen nog een watervergunning moet worden verleend. Daarin gaat het over

details als afmetingen en onderhoudsplicht van oppervlaktewater, dimensionering van kunstwerken etc.

Tot slot

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd hoe omgegaan moet worden met de sloten in en rondom het plangebied.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Op 29 september 2015 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar aan de omwonenden informatie over de plannen is verstrekt en er gelegenheid is geboden om suggesties hierop te doen. Op basis van deze bijeenkomst is het plan anders ingedeeld dan oorspronkelijk de bedoeling was.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning.

De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning heeft vanaf vrijdag 10 maart 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze binnengekomen. De gemeentelijke reactie is in de Nota van zienswijzen verwoord en is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De zienswijze is ongegrond geacht. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. Het op goede manier doorlopen van de genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar. Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst. Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Projectgegevens

Project : Bouw woningen voormalige Q8 locatie te Marum
Projectnummer : RB 30.041
IMRO : NL.IMRO.0025.OVMA16INBR1-VA01
Versie : 01
Datum : Juli 2017

Opdrachtgever

Bouwbedrijf Bongers BV
Engellandweg 3
7722 RA Dalfsen

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl