

**Bestemmingsplan Stadskanaal Noord,
Semsstraat 26**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.167
	25 april 2022

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Gewenste ontwikkeling 5
1.5	Doel 5
1.6	Verantwoording 6
1.7	Leeswijzer 6
1.8	Overzicht verricht onderzoek 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 7
2.1	Semsstraat 26 Stadskanaal 7
2.2	Gewenst plan 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9
3.1	Rijksbeleid 9
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 9
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 9
3.2	Provinciaal beleid 10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)</i> 10
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 11
3.3	Gemeentelijk beleid 11
3.3.1	<i>Woonvisie 2020 – 2025</i> 11
3.3.2	<i>Welstandsnota Stadskanaal 2015</i> 12
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 14
4.1	Archeologie 14
4.2	Bodem 14
4.3	Ecologie 15
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 16
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 17
4.3.3	<i>Stikstofdepositie</i> 18
4.4	Externe Veiligheid 19
4.5	Geluid 20
4.6	Luchtkwaliteit 21
4.7	M.e.r.-beoordeling 21
4.8	Milieu(hinder) 22
4.9	Warteroets 23
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 24
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 25
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 26
8	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 27
	Bijlage 1 – Ecologisch onderzoek 27
	Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek 28
	Bijlage 3 – Mail waterschap geen waterschapbelang 29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wegbestemmen van een bestemming Detailhandel naar een bestemming Wonen voor een perceel grond gelegen aan de Semsstraat 26 te Stadskanaal, dusdanig dat er maximaal 1 woning kan worden gebouwd. Onderstaand een weergave van het perceel Semsstraat 26 te Stadskanaal gezien vanaf de straat.

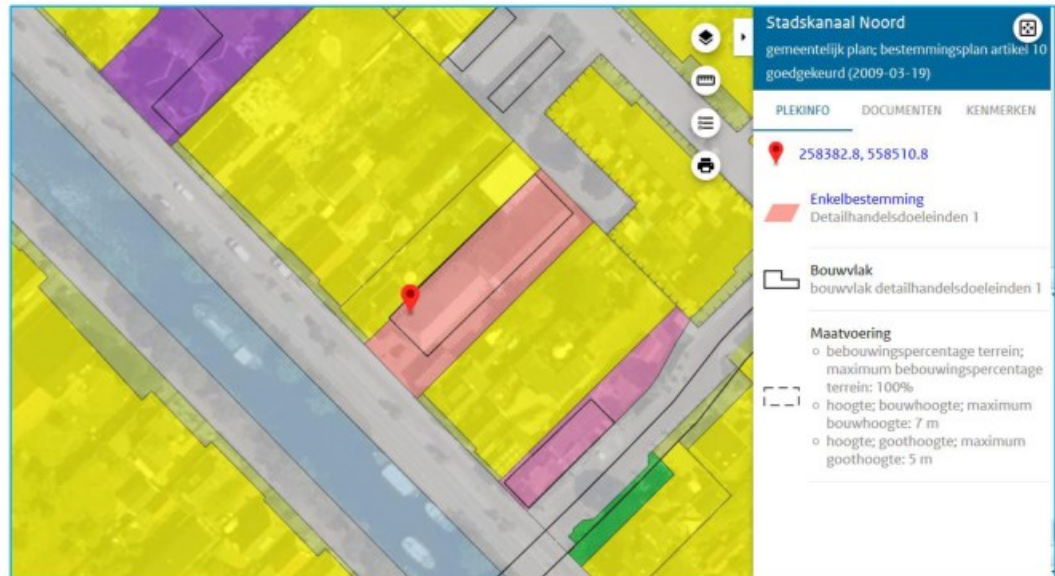


1.2 Aanleiding

Op het perceel Semsstraat 26 te Stadskanaal is sprake van een bestemming Detailhandel. Hier is al sinds jaar en dag sprake van een winkelfunctie. Als laatste was hier een verfwinkel in gevestigd. De winkel staat momenteel leeg en het terrein is aangekocht door initiatiefnemer. Deze wenst de bestaande bebouwing te (laten) slopen en hiervoor een woning terug te laten bouwen. Dat past ook in de lijn van de gemeente Stadskanaal die vanuit de concentratiegedachte de winkels liever in en direct aansluitend het kernwinkelgebied van Stadskanaal wil hebben. Ook qua uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de staat van onderhoud is de locatie, gelegen tussen voornamelijk woningen in, als een 'rotte kies' te beschouwen. De gemeente Stadskanaal wenst medewerking te verlenen aan de bouw van één woning na de sloop van de verschillende bedrijfsgebouwen op het perceel.

1.3 Planologisch kader

Onderstaand de weergave van de bestemmingsplankaart (verbeelding) op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stadskanaal Noord'.



Op basis van dit bestemmingsplan is aan het plangebied een bestemming Detailhandelsdoeleinden 1 toegekend met een bijbehorend bouwvlak waarbinnen de gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Het is de bedoeling dat er een vrijstaande woning gaat worden gebouwd. De bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Er dient een bestemming Wonen op het plangebied gelegd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Gewenste ontwikkeling

Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid te realiseren voor de bouw van 1 vrijstaande woning op het perceel Semsstraat 26 te Stadskanaal en waarbij de bestemming Detailhandelsdoeleinden van het perceel verdwijnt en wordt gewijzigd in die van een bestemming Wonen.

Het gemeentelijk beleid voor de woningmarkt is vastgelegd in de Woonvisie Stadskanaal 2020-2025. Hierin zijn eerder gemaakte regionale afspraken verder uitgewerkt. Deze woonvisie biedt ruimte aan het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

1.5 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende 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.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en 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. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

1.8 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Ecologisch onderzoek (opgenomen als bijlage 1)
- Akoestisch onderzoek (opgenomen als bijlage 2);
- Watertoets (opgenomen als bijlage 3).

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Semsstraat 26 Stadskanaal

Het perceel gelegen aan de Semsstraat 26 te Stadskanaal omvat een tweetal percelen, te weten de percelen kadastraal bekend Gemeente Wildervank, sectie, nummer 4769 met een oppervlakte van 1.290 m² en het perceel bekend gemeente Wildervank, sectie E, nummer 4770 met een oppervlakte van 195 m². In totaliteit bedraagt de oppervlakte van het plangebied derhalve 1.485 m².

Het perceel is zoals gezegd een winkelpand. Rondom het plangebied is sprake van diverse woningen en aan de overzijde van de straat bevindt zich het Stadskanaal. Onderstaand een weergave van het perceel vanuit de lucht met de kadastrale onderlegger eronder en een weergave van het plangebied op 'streetview'.





2.2

Gewenst plan

Het is de bedoeling dat alle bebouwing wordt gesloopt. Na het verwijderen van alle bebouwing mag hier dan een vrijstaande woning worden gebouwd die qua bouwregels zal aansluiten bij de bouwregels voor de bestemming Wonen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Stadskanaal Noord. Er is momenteel nog geen concreet bouwplan aanwezig.

Wel mag de te bouwen woning qua voorgevelrooilijn niet verder van de weg af zijn geprojecteerd als de 'achterkant' van de naastliggende woningen, schematisch gezien is onderstaand de voorgevelrooilijn zichtbaar gemaakt als een oranje lijn.



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 vigerende planologisch kader en 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 het resultaat wil boeken.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

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.

Bij woningbouwprojecten komt de Ladder voor duurzame verstedelijking 'pas' om de hoek kijken bij een project waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd. Hier is sprake van de bouw van maximaal 1 woning op een locatie die momenteel ook reeds bebouwd is. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van maximaal 1 woning die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Woonvisie 2020 – 2025**

Eind 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Stadskanaal 2020 - 2025 vastgesteld. In de woonvisie wordt de koers voor de komende 5 jaren uiteengezet met een doorkijk naar de komende 10 jaren. De voorgaande woonvisie kende een doorlooptijd van 2015 2025. Toch is er besloten de woonvisie vroegtijdig te actualiseren. Hiervoor zijn verschillende redenen. Een van de redenen is dat de woningmarkt erg in beweging is.

Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie 2015 2025 bevond de woningmarkt zich nog in een crisis. In 2020 is de situatie op de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Op dit moment is er geen sprake van een crisis op de woningmarkt zoals in 2015 maar zijn er andere vraagstukken die om actie en een oplossing vragen. Daarnaast hebben de Oost Groningse gemeenten en de provincie Groningen in regionaal verband

afgesproken allen hun woonvisie te actualiseren. Reden hiervoor is de actualisatie van de provinciale omgevingsverordening en het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek.

Doel van de woonvisie is om de actuele situatie op de woningmarkt te schetsen samen met de belangrijkste trends en ontwikkelingen en maatregelen voor te stellen om bij te dragen aan een beter woonmilieu in de gemeente en het verbeteren van de woonomgeving. Met het woonmilieu wordt hier zowel de kwaliteit van de woning, diversiteit in woningaanbod en de woonomgeving bedoeld. De gemeente wil voldoende kwalitatieve huisvesting blijven bieden voor de verschillende doelgroepen en een prettige woongemeente zijn voor haar inwoners. Of zoals in het bestuursakkoord staat "Kwaliteit in wonen en leven. Een gemeente waar iedereen, van jong tot oud, zich op zijn plek voelt".

Op hoofdlijnen is er bij de meeste woningtypen sprake van een afnemende en soms gelijkblijvende behoefte in de hele gemeente. De enige uitzondering hierop vormt de kern Stadskanaal. In Stadskanaal is ruimte voor het beperkt toevoegen van levensloopbestendige koop en middeldure en dure huur appartementen nabij voorzieningen en voor middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. Hier wordt voorzien in een middeldure grondgebonden koopwoning.

Ook staat nog het volgende genoemd over het transformeren van detailhandelsbestemmingen.

Transformatie detailhandelsbestemmingen

In de gemeente Stadskanaal zijn in het verleden op verschillende locaties detailhandelsbestemmingen ontstaan. In het centrumgebied, met name in het kernwinkelgebied, is het wenselijk deze bestemmingen in stand te houden. Waar het gaat om de transformatiegebieden nabij de centra en de uitlopers van het lint blijkt herinvulling van de locaties met detailhandel een lastige opgave. Om leegstand en verpaupering te voorkomen, gecombineerd met de wens tot het concentreren van het kernwinkelgebied wordt eigenaren de mogelijkheid geboden de detailhandelsbestemming in te wisselen voor één woonbestemming.

3.3.2

Welstandsnota Stadskanaal 2015

Het welstandsbeleid van Stadskanaal is opgesteld vanwege het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Stadskanaal. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Stadskanaal. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast waar de welstandsc commissie bij de beoordeling van bouwplannen op moet letten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen hierdoor al bij aanvang van het ontwerp rekening houden met deze criteria.

Voor het plangebied geldt dat bij de verdere, concrete planuitwerking voor een te bouwen woning rekening gehouden dient te worden gehouden met de genoemde welstandsnota.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

Op de plek waar de woning gebouwd zal gaan worden is de grond reeds als verstoord aan te merken door de aanwezigheid van de veelvoud aan gebouwen op het perceel. Er is geen onderzoek nodig.

4.2 Bodem

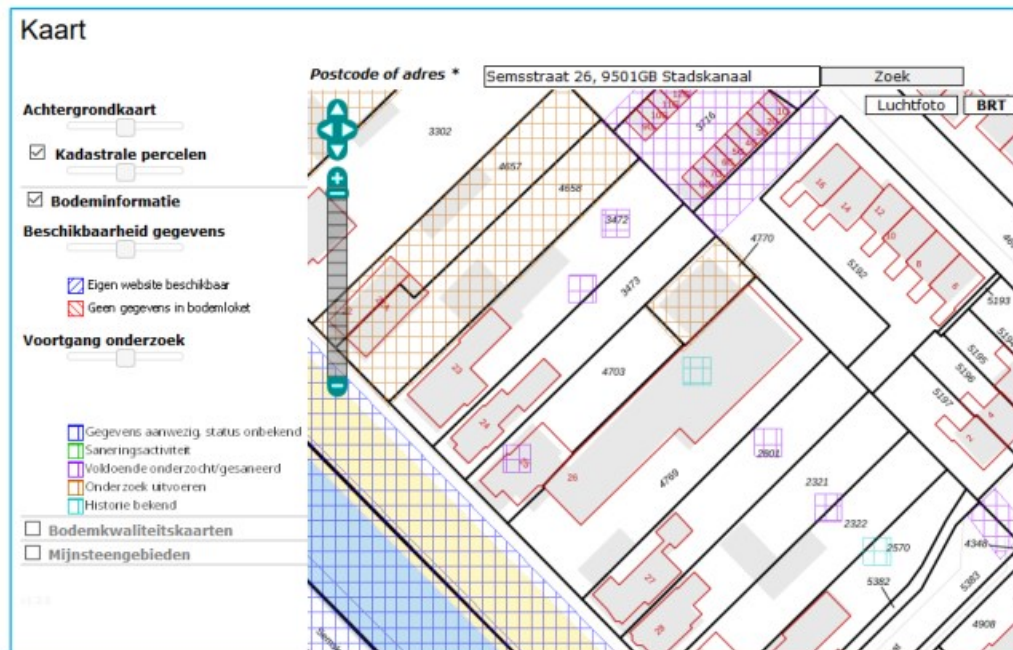
In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend 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 reguliere 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.

Er is sprake van nieuw te realiseren woningen, waarbij sprake is van het nagenoeg voortdurend verblijven van mensen (verblijfsruimten), zodat er bodemonderzoek benodigd is.

Het perceel kent op basis van het Bodemloket een historie ten aanzien van het aspect bodem. Hierna is de kaart vanuit het bodemloket zichtbaar.



Voor het perceel met nummer 4770 geldt het volgende. Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen (op basis van onderzoek uit 2006). De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

Voor het perceel met nummer 4769 geldt dat een historisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd (in het verleden waren hier een machine- en apparatenindustrie, een smederij en een machineroothandel gevestigd).

Deze onderzoeken worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangeleverd en zal worden uitgevoerd als alle bestaande gebouwen zijn gesloopt.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.3.1.1 *Natura 2000*

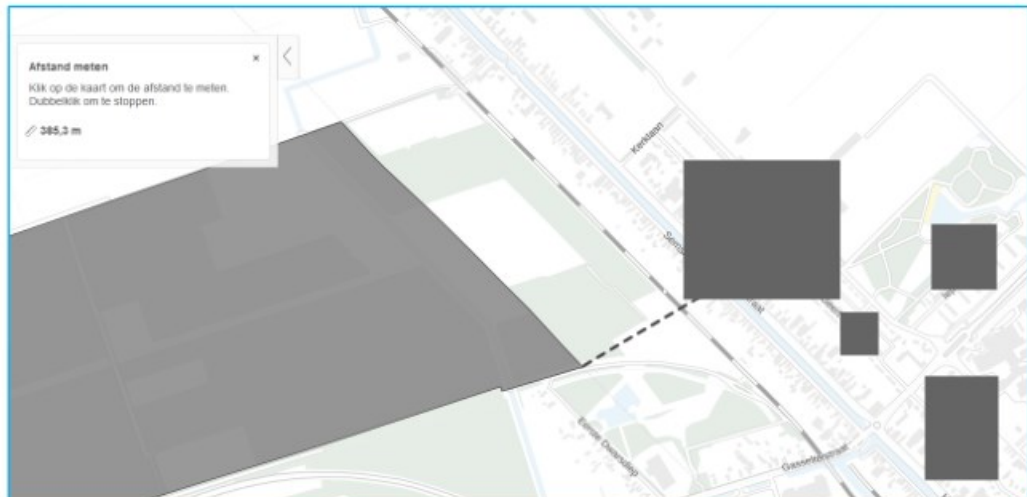
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ca. afstand van 8,2 kilometer afstand (het Drouwenerzand) vanaf het plangebied. Vanwege deze afstand en het geringe project (bouw van 1 woning) is er geen onderzoek naar de gebiedsbescherming nodig.



4.3.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op ca 400 meter afstand van de onderzocht locatie. De voorgenoemde werkzaamheden zijn van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.



4.3.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming.

Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt waarvan op voorhand niet kan worden uitgesloten dat deze geen huisvesting bieden aan waardevolle soorten. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie is geen belangrijk foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook geen onmisbaar onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen;
- De onderzochte locatie grenst niet aan of ligt niet in Natuurnetwerk Overijssel en de geplande werkzaamheden zijn niet van dien aard dat de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op circa 8,15 kilometer afstand van N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is niet van dien aard dat de kernwaarden van N2000 kunnen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer huismussen- en vleermuiskasten in de spouwmuur. Informatie hierover is te vinden op www.vivara-pro.nl;
- Gebruik voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems bosplantsoen. Informatie hierover en plantgoed is te vinden op www.arborealis.nl

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en deze zijn niet gebaseerd op de conclusies van deze rapportage. Het wordt echter wel van harte aanbevolen. Met de beoogde nieuwbouw zal worden gekeken in hoeverre met de aanbevelingen rekening kan worden gehouden.

4.3.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatten in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

De algemene conclusie vanuit de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid is dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder

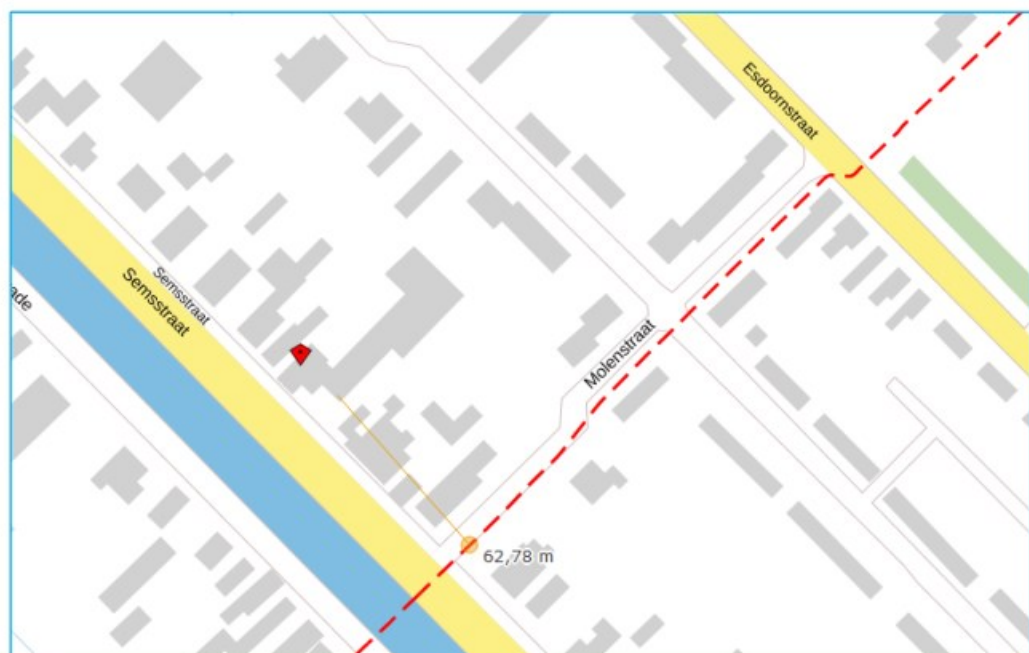
gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

In dit geval ligt een Natura 2000 gebied op meer dan 7 kilometer afstand en gaat het om de bouw van slechts 1 woning. Er zal geen stikstofdepositie plaatsvinden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied het Drouwenerzand als gevolg van dit bouwplan.

4.4 Externe Veiligheid

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 Besluit 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.

Er is in de bestaande situatie sprake van een detailhandelsbestemming die naar verwachting kan leiden tot de aanwezigheid van een grotere personendichtheid dan de bouw van 1 woning. Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig, ook niet in verband met de aanwezigheid van een hogedrukgasleiding op ongeveer 63 meter afstand naar het zuiden toe (zie onderstaande figuur). Voor het overige zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig in of nabij het plangebied.

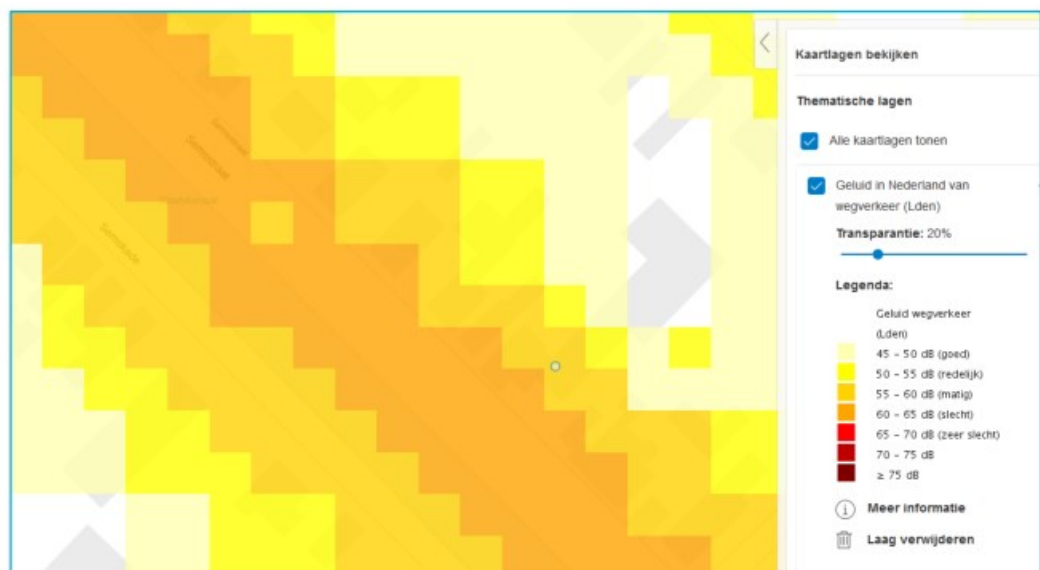


4.5

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus 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, indien het plan een nieuw geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

Voor deze locatie geldt dat op basis van het bestemmingsplan hier een 'bestaande woonfunctie' is toegestaan. Er is echter geen bestaande (vergunde) woonsituatie aanwezig. Er is, mede gezien onderstaande kaart van de Atlas van de Leefomgeving, sprake van een matig woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien met een verwachte maximale gevelbelasting van rond de 60 dB. Dat is hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is een akoestisch onderzoek nodig die de exacte gevelbelasting inzichtelijk maakt en op basis waarvan een ontheffing hogere grenswaarde zal moeten worden verleend.



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage XX bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de (voor)gevellijn van de te realiseren vrijstaande woning de geluidbelasting ten hoogste 56 dB Lden op zowel 1,5 als 4,5 mtr. +mv bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden een hogere waarde van 56 dB Lden vast te stellen.

4.6 Luchtkwaliteit

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.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers het gaat hier om maximaal 1 te bouwen woning (die feitelijk gezien ook al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.e.r.-beoordeling

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 de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) 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. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De gronden zijn reeds verstoord door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing en erfverharding.
Bodem	Bodemonderzoek zal worden aangeleverd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen beperking voor ecologie, een vergunning vanuit de Wet natuurbescherming is niet nodig.
Geluid	Er is een ontheffing hogere grenswaarde nodig voor het bouwplan.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Het waterschap heeft aangegeven dat er geen waterschapbelang aanwezig is.

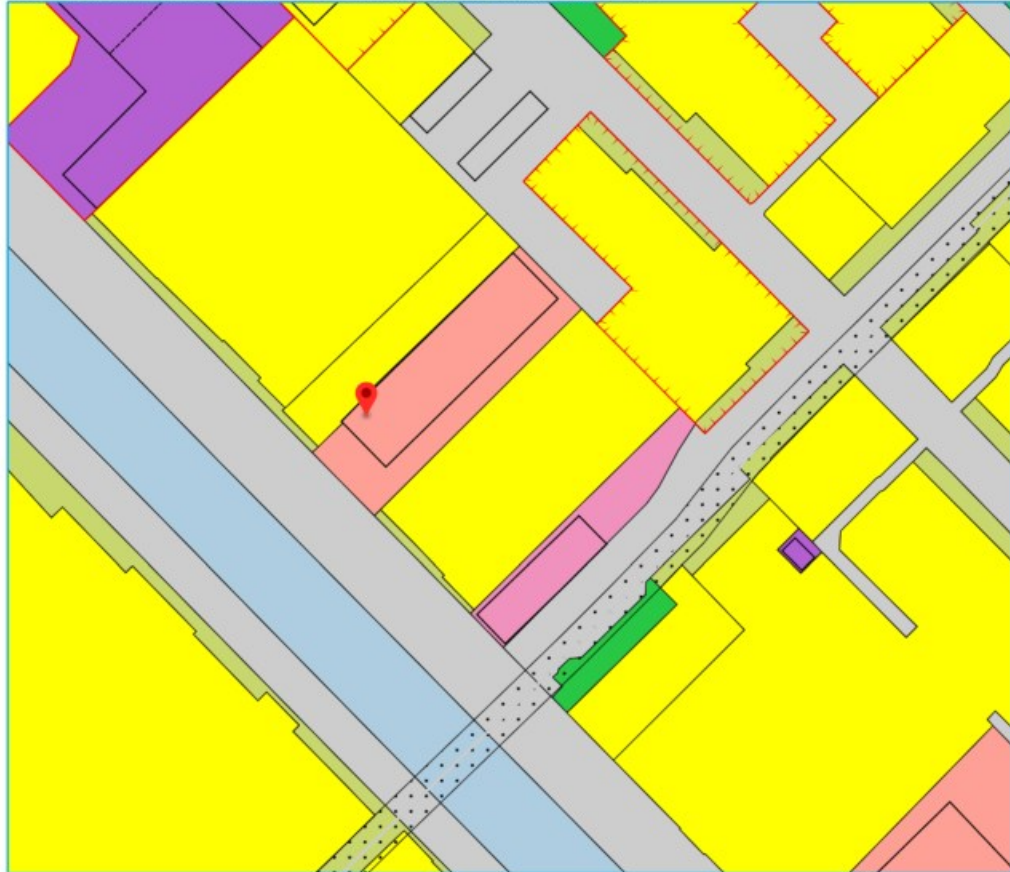
Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieu(hinder)

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.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Het perceel zelf krijgt straks ook een woonbestemming, zodat er geen sprake is van te verwachten milieuhinder.

De bedrijfsbestemming richting het noordwesten bevindt zich op te grote afstand om van invloed te zijn en daarbij is het ook zo dat er tussen deze bedrijfsbestemming en het plangebied al woningen van derden bevinden die eerder 'milieubelemmerend' zijn dan de beoogde woonbestemming van het plangebied.



4.9

Watertoets

Op 22 juli 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming

Op 27 juli 2020 heeft het waterschap per mail aangegeven dat voor het plan 'geen waterschapsbelang' aanwezig is. De mail is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De plannen zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

De provincie geeft in haar besluit van 10 mei 2011 aan dat er geen vooroverleg met de provincie vereist is indien het plan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en niet behoort tot één van de genoemde uitzonderingen. Aangezien het bestemmingsplan gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en het plan past binnen de gemaakte woningbouwafspraken, is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk." Vooroverleg met waterschap kan worden voldaan door het uitvoeren van een watertoets. Bovendien zal het bebouwde oppervlak door voorgenomen ontwikkeling afnemen, waardoor het belang van het waterschap niet zal worden getroffen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is zodoende geen noodzaak om het plan aan te passen en kan ongewijzigd worden vastgesteld.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

In dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten op recente bestemmingsregels voor de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Stadskanaal Noord.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, de procedureregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

8 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Mail waterschap geen waterschapbelang

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Stadskanaal Noord, Semsstraat 26
Projectnummer : RB 30.167
IMRO : NL.IMRO.0037.BP2004-vs01
Versie : 01
Datum : 25 april 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

Emmen

&

www.roobeek-advies.nl