

Gewaarmerkt als
behorende bij besluit
20 februari 2019

Ruimtelijke onderbouwing

Musselkanaal, Floralaan naast 29

Definitief

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.091
Februari 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Procedurekeuze	4
1.5 Doel	4
1.6 Verantwoording	4
1.7 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	6
2.1 Locatiebeschrijving	6
2.2 Randvoorwaarden bouw woning met kantoor	7
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	9
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i>	9
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 <i>Woonvisie Stadskanaal 2015 - 2025</i>	11
3.3.2 <i>Welstandsnota Stadskanaal 2015</i>	12
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Bodem	13
4.3 Ecologie	15
4.4 Fysieke en externe veiligheid	16
4.5 Geluid	18
4.6 Milieu(hinder)	19
4.7 Luchtkwaliteit	19
4.8 Verkeer en parkeren	20
4.9 Watertoets	20
4.10 M.e.r.-beoordeling	22
4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie	22
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	24

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 plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door de initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval betreft het de bouw van een woning met kantoor op het perceel Floralaan 27 te Musselkanaal.

1.2 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd het perceel aan de Floralaan te kopen met het doel hier een woning met kantoor te realiseren. Dat kantoor is ten behoeve van de administratie van zijn eigen bedrijf. Initiatiefnemer woont direct achter het perceel, aan de Vuurdoornstraat. Hij wil de optie open houden de woning in eerste instantie alleen te gebruiken als kantoor.

Het perceel ligt tussen de woningen aan de Floralaan en Vuurdoornlaan ingeklemd naast de kerk van de Baptisten Gemeenten. Vanwege de ingeklemde positie van de kavel is het onbebouwd laten van het perceel geen goede oplossing. Voor een plantsoen of bos is het perceel te klein en is ook de ingeklemde positie niet gunstig.

Stedenbouwkundig maakt het perceel onderdeel uit van het woongebied. Een invulling met een woning ligt op dit perceel voor de hand. De gemeente Stadskanaal geeft aan medewerking te willen verlenen aan een planologische procedure om de woning met kantoor te kunnen realiseren. Onderstaand een weergave van het betreffende perceel gelegen in het woongebied.



Figuur 1.1: Weergave van het perceel (gele kader) in de directe omgeving.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in de beheersverordening 'Stadskanaal Noord en Musselkanaal'. Het perceel is daarin bestemd als 'Woondoeleinden – W1' zonder een aanduiding "invullocatie" waardoor het bestaande aantal hoofdgebouwen per bouwperceel tevens het aantal woningen is dat gebouwd kan worden.



Figuur 1.2: Weergave van het perceel (zwarte kader) op de plankaart/verbeelding van de beheersverordening.

Het realiseren van een woning (met kantoor) op het perceel is in strijd met de bouwvoorschriften artikel 3.2.2. van de beheersverordening. Om het project te realiseren dient er een planologische procedure te worden doorlopen.

1.4 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit). Ter onderbouwing van de aanvraag dient er een ruimtelijke onderbouwing aanwezig te zijn, daartoe dient voorliggend document.

1.5 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.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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 weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. 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.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel gelegen aan de Floralaan te Musselkanaal heeft een oppervlakte van 627 m², kadastraal bekend, gemeente Onstwedde, sectie C, nummer 14241. De locatie ligt in een bestaande woonwijk.



Figuur 2.1: Weergave van het bestaande woongebied

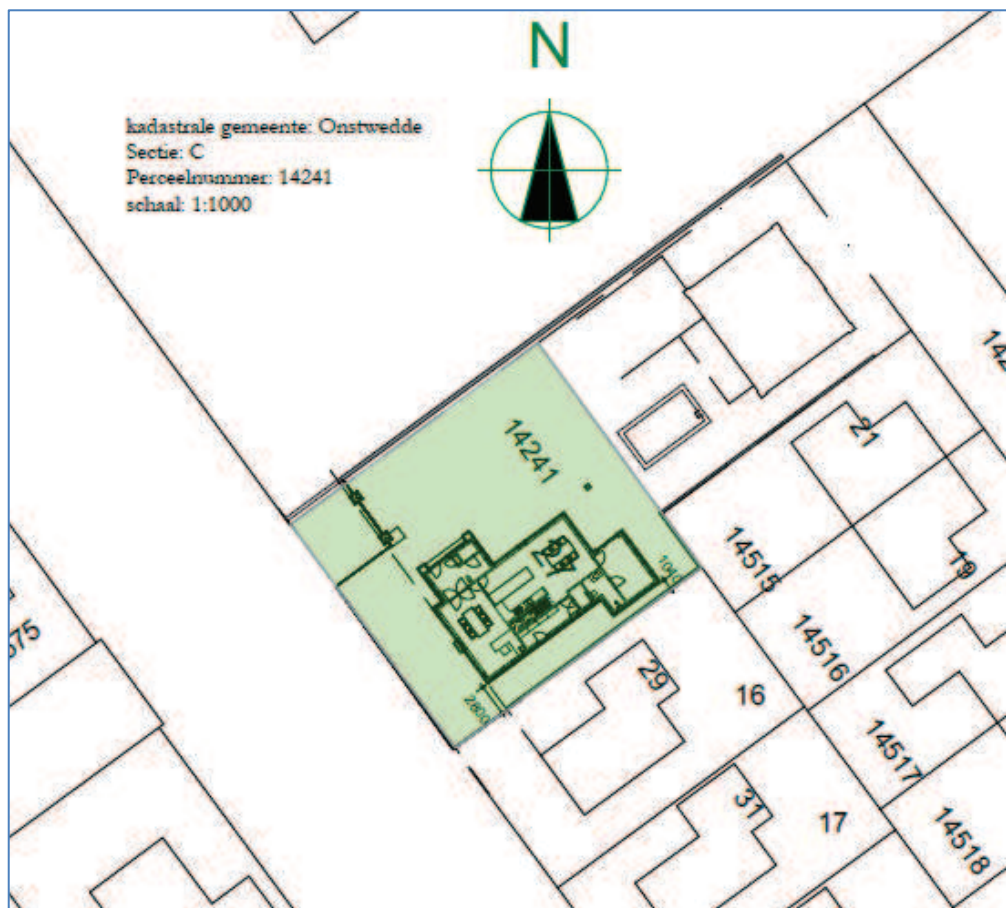


Figuur 2.1: Weergave van de Floralaan in noordelijk richting. De blauwe pijl geeft het plangebied, naast nummer 29, weer.



Figuur 2.3: Weergave vanaf de Floralaan, met links het kerkgebouw en rechts het plangebied (blauwe pijl)

Het perceel is door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer die het perceel momenteel gebruikt. Het perceel grenst links van de Floralaan 29 en ligt achter de Vuurdoornstraat 23. Aan de noordzijde van het perceel is de kerk van de Baptisten Gemeente gelegen. In figuur 2.1 is het perceel weergegeven met de directe omgeving. Hieronder een gewenste situatietekening van het perceel met daarop de woning weergegeven.



Figuur 2.4: Weergave van de gewenste situatietekening.

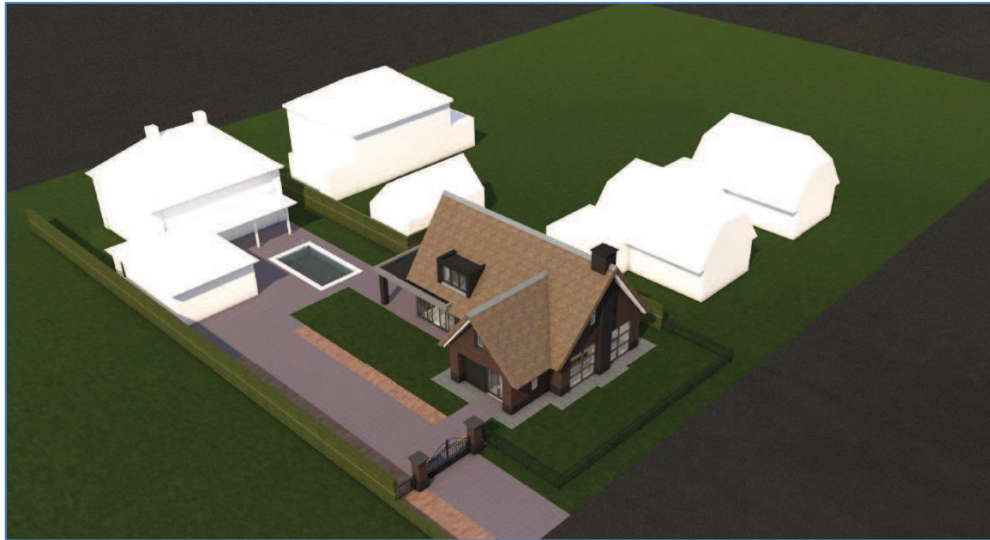
2.2

Randvoorwaarden bouw woning met kantoor

Ter plaatse zal een woning worden gebouwd die ten aanzien van bouwregels aansluiting zal vinden bij de regels die gelden voor de bestemming Woongebied 1 van het geldend planologisch kader.

Initiatiefnemer wil de optie openhouden de woning in eerste instantie alleen te gebruiken als kantoor. Gezien de omvang van het kantoor (alleen de benedenverdieping van circa 120 m² groot), de beperkte verkeersbewegingen en de beperkte parkeerdruk bestaat hiertegen geen bezwaar. Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van een woongebied, moet het gebouw het uiterlijk hebben van een woning en passen in het straatbeeld van de Floralaan. In de koopakte wordt dit als voorwaarde opgenomen. Omdat initiatiefnemer ook de mogelijkheid open wil houden om het gebouw te zijner tijd te verkopen als woning, kan hij zich hier volledig in vinden.

Onderstaand een weergave van het beoogde bouwplan qua situering en qua aanzichten.



Figuur 2.5: Weergave van de gewenste situering van het perceel. De woning wordt aan de rechterzijde, langs de grens met nummer 29, gesitueerd.



Figuur 2.6: Een impressie van het ontwerp van de woning, gezien van de Floralaan. De bestaande bomen langs die weg zijn op deze impressie overigens niet weergegeven.

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*

In dit bestemmingsplan is sprake van het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) 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 bestemmingsplan 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.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

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 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze onderbouwing is de geconsolideerde versie van 15 november 2017 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In de Woonvisie is opgenomen dat er incidenteel woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd, wanneer sprake is van een kwaliteitsverbetering. Voor de invulling van dit braakliggende perceel kan hiernaar worden verwezen.

Aangezien het gaat om een ontwikkeling in stedelijk gebied is er geen sprake van een provinciaal belang waar rekening mee gehouden hoeft te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Stadskanaal 2015 - 2025

De gemeenteraad heeft de Woonvisie 7 september 2015 vastgesteld. Deze visie geeft aan hoe de gemeente de woningbehoefte ziet en hoe de basiskwaliteiten van dorpen en wijken kunnen worden versterkt.

Nieuwbouw en vervangende nieuwbouw moeten een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en/of het versterken van het sociaaleconomische draagvlak. De lintbebouwing langs het kanaal is een belangrijke (stedenbouwkundige) drager in de gemeente Stadskanaal. Vervangende nieuwbouw wordt gezien als een mogelijkheid om de kwaliteit van de linten te versterken. Het accent van het versterken ligt bij de centra van de kernen. Buiten de kernen is het minder bezwaarlijk wanneer in het bebouwingslint gaten vallen, mits de ruimtelijke inpassing/inrichting van voldoende kwaliteit is.

Gezien de bevolkingsdaling en de huidige economische omstandigheden vindt de gemeente het cruciaal om, onder andere een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren op basis van een adequate woningvoorraad met zorg op maat. Kenmerkend van dat beleid is dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Dit heeft geleid tot clustering van voorzieningen in veelal nieuwe gebouwen. De afgelopen jaren is in diverse wijken geïnvesteerd in zowel voorzieningen (bijvoorbeeld het MFA Noord en De Bast) als woningen (diverse herstructureringen)

Doorvertaling naar het project

De gemeente heeft aangegeven dat zij dit braakliggend terrein een geëigende invulling wensen te geven. Vanwege deze ingeklemde positie is het onbebouwd laten van het perceel geen goede oplossing. Voor een plantsoen of een bos is het perceel te klein en is ook de ingeklemde positie niet gunstig. Stedenbouwkundig maakt het perceel onderdeel uit van een woongebied. Een invulling met een woning ligt daardoor voor de

hand. Het braakliggende perceel heeft wel een woonbestemming, echter zonder bouwmogelijkheid. Het perceel een bouwmogelijkheid te geven draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit woongebied. Hiermee wordt de uitbreidingswijk aan deze zijde van Musselkanaal voltooid.

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.

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal het bouwplan getoetst worden aan de gemeentelijke welstandsnota.

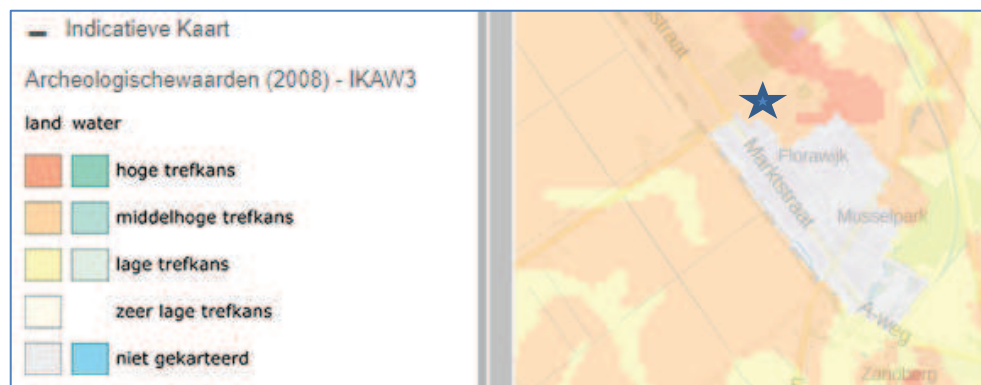
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

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 toelichting worden gevoegd.

Op basis van de beheersverordening geldt geen nadere archeologische dubbelbestemming voor het perceel. Op basis van de IKAW blijkt het perceel in een gebied te liggen met een middelhoge trefkans op archeologische waarden.



Figuur 4.1: Uitsnede van IKAW-kaarten met het plangebied ter hoogte van de blauwe aanduiding.

Op basis van de IKAW blijkt het perceel in een gebied te liggen met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. De betreffende gronden zijn door de gemeente verkocht aan initiatiefnemer die de gronden in gebruik heeft voor woondoeleinden. Op de gronden zijn bodemingrepen uitgevoerd zoals het woonrijp maken van de gronden, het aanbrengen van bestrating en het bouwen van een tuinhek. Het is aannemelijk dat de archeologische waarde van het plangebied gering zal zijn. Een indicatief onderzoek zal naar verwachting geen andere inzichten opleveren.

Indien tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden alsnog archeologische sporen worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en worden de gemeente en de provinciaal archeoloog op de hoogte gesteld, conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54.

4.2 Bodem

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 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 een nieuw te realiseren woning, waarbij sprake is van het nagenoeg voortdurend verblijven van mensen (verblijfsruimten), zodat er bodemonderzoek benodigd is. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is het verboden te bouwen op verontreinigd grond (verbodsbepaling bouwverordening).

Door onderzoeksbureau Outline Consultancy B.V. is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek Floralaan te Musselkanaal, Projectcode: B15K0057' is als bijlage bij deze onderbouw opgenomen. Hierna een verantwoording van de resultaten van het onderzoek.

Grond

Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Analytisch zijn in de sterk humeuze bovengrond (M1) en in de zandondergrond (M2) voor geen enkele van de onderzochte parameters gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten.

Grondwater

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Verder zijn voor geen enkele van de onderzochte parameters overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.

In ondiep grondwater worden zware metalen (waaronder barium) vrij regelmatig aangetroffen in gehalten die de toetsingswaarden overschrijden. Er is in deze gevallen doorgaans sprake van een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Wij gaan ervan uit dat dat ook hier het geval is en de licht verhoogde concentratie barium behoeft derhalve niet nader te worden onderzocht.

Uit het voorgaande blijkt dat de hypothese "niet verdacht" voor het terrein formeel dient te worden verworpen. De gemeten overschrijding van de streefwaarde voor barium in het grondwater is echter dermate gering en bovendien zeer waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong, dat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormt. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen waardevolle natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland), zodat er geen onderzoek naar gebiedsbescherming hoeft plaats te vinden.

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 de 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). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

De betreffende gronden zijn door de gemeente verkocht aan initiatiefnemer die de gronden in gebruik heeft voor woondoeleinden. Hieronder een tweetal verbeeldingen van voor en na de aankoop van de gronden. Daarop is ook te zien dat het perceel is ingericht en reeds een aantal bodemingrepen zijn verricht (zoals het aanleggen van

bestrating en het bouwen van een tuinhek). De bomen langs de Floralaan blijven staan. De effecten van het plan op de ecologische waarden van het perceel zullen naar verwachting zeer gering zijn.



Figuur 4.2: Weergave van het plangebied. Het perceel braakliggend en in eigendom van de gemeente.



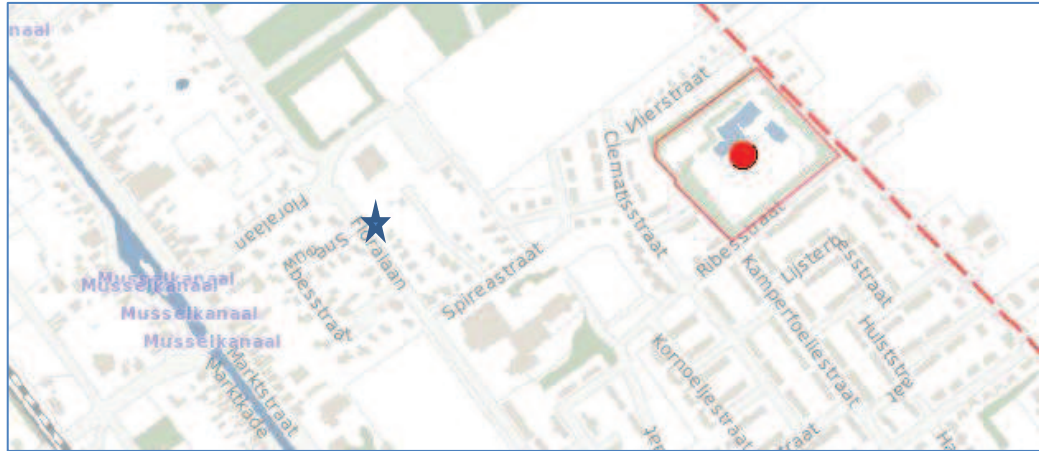
Figuur 4.3: Weergave van het plangebied. Het perceel is verkocht aan initiatiefnemer en in gebruik voor woondoeleinden, behorend bij de woning aan de Vuurdoornlaan.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect fysieke en 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.

Een woning met kantoorruimte is geen risicoveroorzakende inrichting. Woningen en kantoorruimten worden echter op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het

ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen. Dit levert het volgende beeld op.



Figuur 4.4: Weergave van www.risicokaart.nl met ten noordwesten van het plangebied (blauwe aanduiding) een gasleiding en het zwembad gelegen.

4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen de plangebieden zelf zijn er geen Bevi-inrichtingen. Op ruim 315 meter ten noordoosten van het plangebied is het zwembad De Horsten gelegen. Het zwembad is een inrichting 'gevaarlijke stoffen' en valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het zwembad is geen Bevi-inrichting.

4.4.1.2 *Buisleidingen*

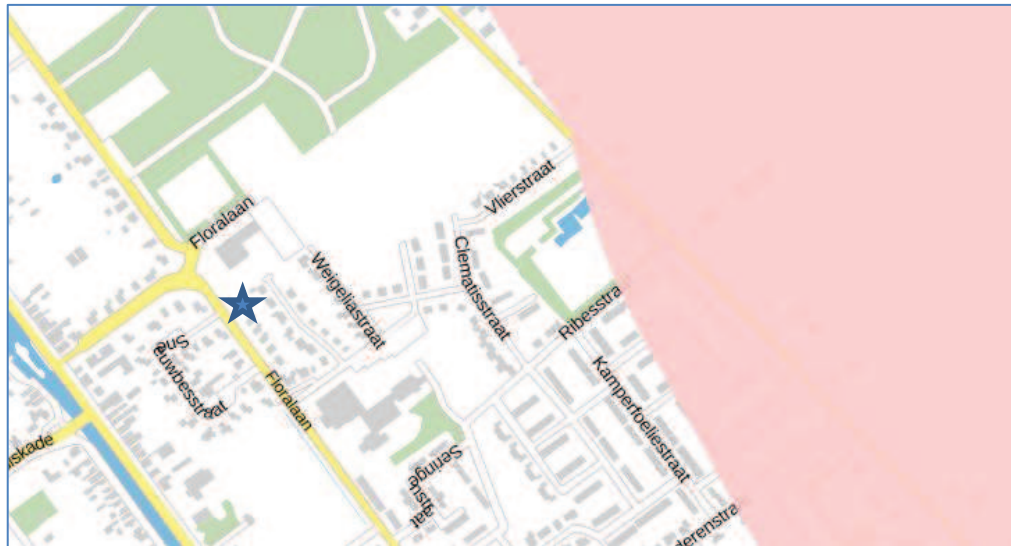
Op een afstand van ruim 430 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een hogedrukgasleiding. Het betreft een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie BV. Het betreft een buisleiding met een diameter van 4,25 inch en een maximale werkdruk van 40,0 bar. Deze leiding heeft een zogeheten 'inventarisatieafstand' van 45 meter. De afstand tot het plangebied en te bouwen woning bedraagt meer dan 45 meter. Hierdoor is geen nadere verantwoording van het groepsrisico nodig.

4.4.1.3 *Route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleiding*

In nabijheid van het plangebied is geen route gevaarlijke stoffen en een hoogspanningsleiding gelegen die van invloed op het project is.

4.4.1.4 *Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen*

Langs de N366 is een 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' gelegen, waarin een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is. Op onderstaande verbeelding is de veiligheidszone (roze aanduiding) ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding) weergegeven. Het plangebied ligt niet in deze veiligheidszone, waardoor een nadere verantwoording niet nodig is.



Figuur 4.5: Weergave van de Provinciale Omgevingsverordening met daarop de veiligheidszone langs de N366 (roze) en het plangebied (blauwe aanduiding)

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, industriellawaai 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.

Van buiten naar binnen

Verkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan de Floralaan waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt. Hierdoor is er geen sprake van een geluidzone waardoor er ook geen verplichtingen gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

Railwegverkeer- en industriellawaai

In nabijheid van het plangebied is geen railweg en industrie gelegen die van invloed zijn op het project.

Van binnen naar buiten

Het kan zo zijn dat het gebouw in eerste aanleg alleen wordt als kantoorruimte. Voor kantoorruimten geldt dat deze worden gezien als een milieucategorie 1 inrichting met een bijbehorende maximale normafstand voor het aspect geluid van 10 meter ten opzichte van derden in een woonomgeving 'rustige woonwijk'. Hier is sprake van een rustige woonwijk. De te bouwen woning met kantoorruimte wordt gebouwd op een afstand van minder dan 10 meter ten opzichte van de aan de oostkant gelegen woning. Bij het aspect geluid bij kantoorruimten gaat het dan vooral om het aspect 'parkeergeluid'. Het parkeren vindt plaats aan de andere kant van de woning met

kantoorruimte en de afstand van het gedeelte waar geparkeerd kan worden bedraagt dan meer dan de genoemdenormafstand van 10 meter. Er is gemotiveerd te stellen dat de aan de oostkant gelegen woning geen hinder zal gaan ondervinden.

4.6 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.

Vanuit de woonfunctie

Rondom zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen. Wonen naar wonen levert vanuit de VNG-Reeks bedrijven en milieuzonering geen wederzijdse hinder op. Direct naast het plangebied is een kerkgebouw (Hibiscusstraat 1) aanwezig. Voor een dergelijke inrichting geldt een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand van het kerkgebouw naar de begrenzing van het plangebied bedraagt 31 meter. Op een gelijke afstand van deze kerk zijn al andere woningen gelegen, waardoor de gewenste woning geen onevenredige belemmering geeft. Naar verwachting is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

Vanuit de kantoorfunctie

De kantoorfunctie is niet te beschouwen als milieugevoelig. Vanuit de omgeving naar de kantoorfunctie is er dan ook geen sprake van te verwachten milieuhinder. Vanuit de kantoorfunctie zelf geldt dat de normafstanden voor stof, geur en gevaar 0 meter bedragen. Het onderdeel geluid is reeds behandeld in paragraaf 4.5. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.7 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. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Bij kantoorfuncties is het zo dat de realisatie van een kantoorgebouw van minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlakte aan één ontsluitingsweg nog wordt aangemerkt als een Nibm-project. In voorliggend project gaat het maximaal om 120 m² aan kantoorruimte, hetgeen eveneens als Nibm is aan te merken. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Op het perceel is voldoende parkeerruimte beschikbaar voor de bewoners en bezoekers van de woning. Ook het parkeren ten behoeve van het kantoor geeft geen problemen. Uitgaande van een kantoorruimte van 120 m² zijn maximaal 4 parkeerplaatsen nodig, zie onderstaande weergave van de CROW-rekentool daartoe.

CROW
Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: werken
kantoor (zonder baliefunctie)

Functieprofiel

grootte	120 m2 bvo
gemeente	Stadskanaal
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	9 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	19 %
% bezoekers maatgevend uur	18 %
verblijftijd bezoekers	30 min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	10 mv/etmaal ¹ +/- 9%
gemiddelde openingsdag	12 mv/etmaal ² +/- 9%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	14 mv/etmaal ³ +/- 9% (dinsdag of donderdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	17 mv/etmaal ⁴ +/- 9% (dinsdag of donderdag / maart of november)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	3 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	4 parkeerplaatsen

Het parkeren op eigen perceel zal bij het project (en aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit) worden meegenomen. Er wordt daarbij voorzien in het realiseren van 2 extra parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig bij de achtergelegen woning van initiatiefnemers zelf (daar wonen ze)). Het bouwen van de woning met kantoor zal niet tot gevolg hebben dat het verkeer in de wijk fors zal toenemen. De Floralaan is hiervoor toereikend.

4.9 Watertoets

Op 9 juli 2018 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd voor dit project. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Er is sprake van een toename van de verharding van meer dan 150 m² in stedelijk gebied, zodat de normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies moet maken.

Wel zal in de onderbouwing aangegeven moeten gaan worden hoe omgegaan gaat worden met de uitgangspunten van de watertoets. Hierna wordt hierop ingegaan.

Bepalen compensatie bij toename verharding

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden.

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Ter plaatse is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van circa 250 m² (woning + straatwerk). Dat betekent dat $250 \text{ m}^2 \times 80 \text{ liter} = 20 \text{ m}^3$ moet worden gecompenseerd.

Initiatiefnemer geeft aan dat als volgt gaat worden omgegaan met het aspect water en compensatie.

Er gaat een waterafvoer/vertraging geplaatst/gerealiseerd worden rondom het gebouw middels een drainage systeem. Hierdoor vertraagd de waterafvoer op het riool, naast het feit dat er gebruik wordt gemaakt van een rieten dak die ook vertraging oplevert voor totale hemelwaterafvoer.

Er zal dus door de gebruikte materialen (Riet) en de drainage aanleg rondom de woning worden voldaan aan de wens van vertraagd waterafvoer voor minimaal 20m³ hemelwater.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken.

Voor de bouw van de woning zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt die via de dakgoten of op ander wijze in de grond terecht kunnen komen.

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer.

Met deze adviezen zal rekening worden gehouden.

Verder is ter plaatse sprake van een gemengd stelsel langs de Floralaan. Hier zal op worden aangesloten waarbij op het perceel zelf het schone hemelwater en het vuile afvalwater gescheiden worden afgevoerd tot aan het koppelpunt van het gemeentelijk gemengd stelsel.

4.10 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, of een milieuvergunningsprocedure.

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.

Op 1 april 2011 heeft echter 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.

4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke

nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Uit de effectbeoordeling van paragraaf 4.1 t/m 4.10 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen M.e.r. hoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Er is een planschade-overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. De plannen zijn economisch uitvoerbaar.

Tijdens de ter inzage legging van dit plan zijn er geen zienswijzen binnengekomen

Projectgegevens

Project : Musselkanaal, Floralaan naast 29
Projectnummer : RB 30.091
IMRO : NL.IMRO.0037.OV1807-on01
Versie : 01
Datum : Februari 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl