

# Omgevingsvergunning Stadskanaal Kern - Brabantselaan 22

NL.IMRO.0037.PB1005-vs01

Gemeente Stadskanaal

juli 2011

## **Inhoudsopgave**

<b>Ruimtelijke Onderbouwing</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging	5
1.3 Bestemmingsplan	5
<b>Hoofdstuk 2 Onderzoek</b>	<b>7</b>
2.1 Provinciaal beleid	7
2.2 Gemeentelijk beleid	7
2.3 Conclusie	9
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
3.1 Geluid	11
3.2 Bodem	11
3.3 Waterhuishouding	11
3.4 Ecologie	11
3.5 Luchtkwaliteit	12
3.6 Archeologie	12
3.7 Duurzaamheid	12
3.8 Fysieke veiligheid	12
<b>Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>15</b>
4.1 Overleg	15
<b>Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
<b>Bijlagen</b>	

# Ruimtelijke Onderbouwing



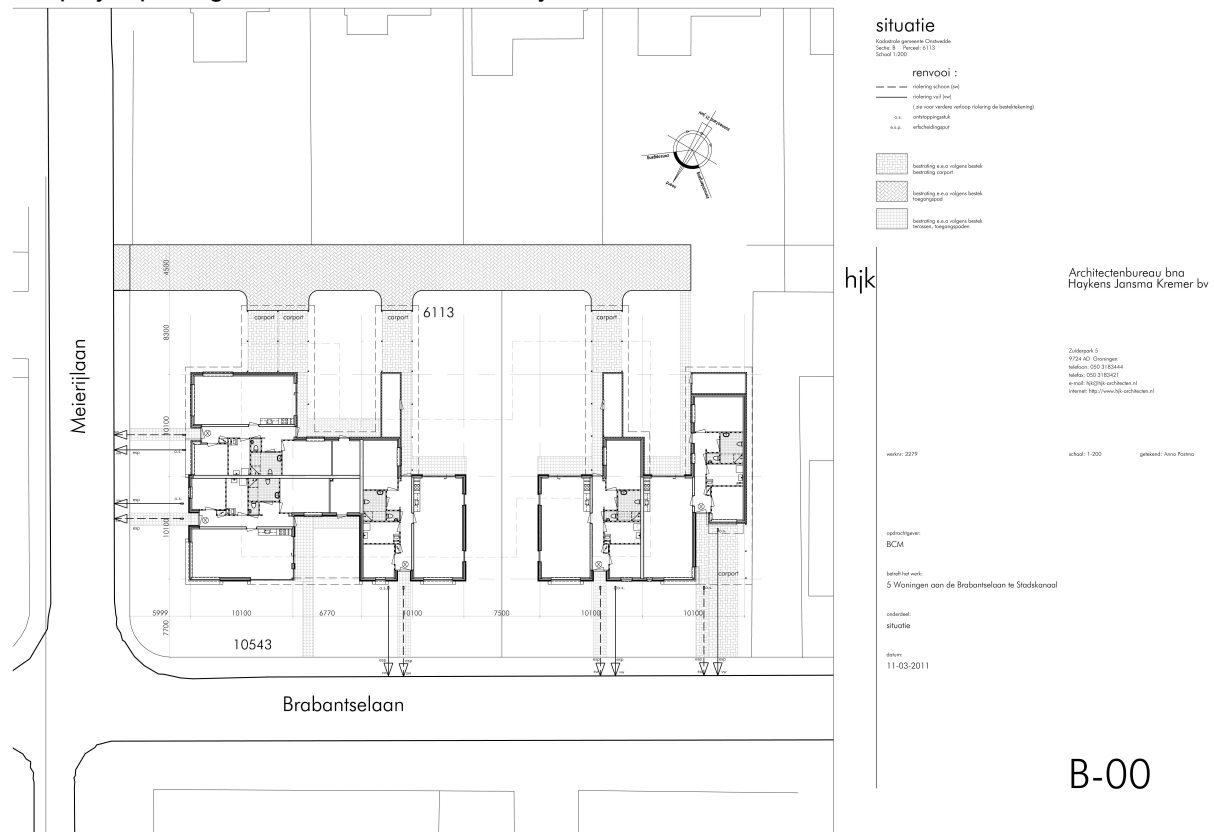
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De oude locatie van de school "de Dolfijn" is beschikbaar gekomen. Vanwege de slechte bouwkundige staat en het ontbreken van programma, is het vorige gebouw gesloopt. Aan het continueren van een maatschappelijke functie is in deze woonbuurt geen behoefte.

### 1.2 Ligging

Het projectplan ligt in een bestaande woonwijk in de kern van Stadskanaal.



### 1.3 Bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Stadskanaal Kern" (vastgesteld op 13 oktober 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten der provincie Groningen op 14 april 2009). De gronden hebben de bestemming Maatschappelijk. Aangezien het oprichten van woningen niet past binnen deze bestemming, wordt dit alsnog mogelijk gemaakt via de voorliggende omgevingsvergunning.



## Hoofdstuk 2      Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor de ontwikkeling in het plangebied toegelicht. Rijksbeleid is daartoe, vanwege de aard en omvang van het plan, niet relevant. Hierna komen het provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod.

### 2.1      Provinciaal beleid

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Groningen***

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) worden de hoofdlijnen van het provinciaals omgevingsbeleid op de lange termijn aangegeven. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de periode 2009-2013 meer concreet aangegeven.

Hoofddoelstelling in het POP voor stedelijk gebruik is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere functies. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

Het POP streeft naar zuinig ruimtegebruik. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient optimaal gebruikt gemaakt te worden van de beschikbare ruimte. De realisatie van vijf woningen in een gebied dat voornamelijk is ingericht voor woondoeleinden sluit aan op het thema zuinig ruimtegebruik.

#### ***Omgevingsverordening Provincie Groningen***

De Omgevingsverordening bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Voor het bouwen van woningen zijn regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van belang. Deze omgevingsvergunning voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening.

### 2.2      Gemeentelijk beleid

#### ***Structuurplan 1998, De gemeente van straks; Stadskanaal in 2010***

Het structuurplan "De gemeente van straks; Stadskanaal in 2010" is vastgesteld in maart 1998 en geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2010, met een doorkijk naar latere jaren. Het plan bouwt voort op het structuurplan van 1977 en op hoofdlijnen wordt een samenhangend beeld voor de toekomst geschetst.

Met het structuurplan wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de gemeente voorgestaan.

#### ***Bouwplan***

Het bouwplan bestaat uit een vijftal woningen, bestaande uit één bouwlaag, zonder kap. Dit is een woonbuurt met vrijstaande woningen. De zogenaamde patiobungalows zijn gegroepeerd in twee bouwblokken met twee en drie woningen. De twee bouwblokken sluiten aan bij het ritme van de vrijstaande woningen in de Brabantselaan.



Het zijn bungalows, bestaande uit één bouwlaag, veelal zonder kap. De patiobungalows zijn gegroepeerd in twee bouwblokken met twee en drie woningen. De twee bouwblokken sluiten aan bij het ritme van de vrijstaande woningen in de Brabantselaan.

### **Volkshuisvesting**

Qua volkshuisvesting bestaat behoefte aan grondgebonden woningen voor ouderen, gekoppeld aan zorg. De nabijheid van het centrum en de zorgvoorzieningen maakt deze locatie aantrekkelijk voor de oudere doelgroep. Gekozen is daarom voor patiobungalows met relatief weinig tuin. Het zorgaanbod wordt verzorgd door BCM.

### **Ruimtelijk**

Stedenbouwkundig is voor de nieuwe invulling aansluiting gezocht bij de structuur van de omliggende buurt. Dit is een woonbuurt met vrijstaande bungalows, bestaande uit één bouwlaag, veelal zonder kap. De patiobungalows bestaan uit één bouwlaag, zonder kap. Ook is architectonisch op de situatie ingespeeld. Door in de gevels te werken met schijven en omkadering van de vensters, worden de gebouwen voorzien van een geleding en ritme, passend bij de schaal en maat van deze buurt. Het parkeren gebeurt op eigen terrein en is bereikbaar via de Meijerijlaan.

### **Woningbouwprogrammering**

In de afspraken met de provincie Groningen over de woningbouwprogrammering is vastgelegd dat het aantal woningen kan toenemen met maximaal 414 over de periode 2010-2015. Met de provincie Groningen wordt de toename van het aantal woningen periodiek gemonitord. De vijf woningen die met dit besluit planologisch mogelijk gemaakt worden zijn opgenomen in de woningbouwplanning.



## **2.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende project aansluit bij provinciaal en gemeentelijk beleid. De herontwikkeling van het projectgebied betekent een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving.



## **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

### **3.1 Geluid**

Het plan wordt ontwikkeld aan de Brabantselaan, gelegen midden in een woonwijk in de bebouwde kom van Stadskanaal. De maximale snelheid op deze weg is van 30 km/uur. Het verkeer wat gebruik maakt van de Brabantselaan bestaat nagenoeg uitsluitend uit bestemmingsverkeer.

Het plan is niet gelegen binnen een zone langs het spoor, een weg of een gezoneerd industrieterrein. Ook zijn er in de omgeving geen bedrijfsmatige activiteiten waarmee rekening gehouden moet worden.

#### **30km-zones**

Op grond van de Wet geluidhinder geldt geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur en voor woonerven. Van belang hierbij is wel recente jurisprudentie van de Raad van State: "Het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones is misschien niet in strijd met de Wet geluidhinder, maar het verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening". Dus in de afweging of iets wel of juist niet kan moet ook bij 30 km wegen de geluidssituatie bekeken worden.

Daarnaast geeft het Bouwbesluit normen voor het binnenniveau aan. Voor verblijfsruimten van woningen mag het binnenniveau als gevolg van verkeerslawaaï niet meer dan 33 dB bedragen. Uitgangspunt bij de bepaling van dit binnenniveau is een gevelisolatie van ten minste 20 dB(A) in overeenstemming met het Bouwbesluit.

Het verkeersaanbod van de Brabantselaan is zo laag dat ook zonder een berekening van de geluidbelasting is als gevolg van het verkeer gesteld kan worden dat achter de voorgevelrooilijn zonder akoestische voorzieningen gebouwd kan worden.

### **3.2 Bodem**

Bij de bouwaanvraag is een bodemonderzoek aangevraagd. Het gaat om een onverdachte locatie.

### **3.3 Waterhuishouding**

De digitale watertoets heeft uitgewezen dat er geen gevolgen zijn voor het watersysteem. Er hoeven door de aanvrager geen nadere maatregelen genomen te worden. Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan. Voor de verdere procedurele afhandeling van het plan is het niet noodzakelijk het waterschap hierbij te betrekken.

### **3.4 Ecologie**

Ter bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen en de Flora- en Faunawet. Het plangebied ligt niet in een Speciale Beschermingszone die in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn is aangewezen. Ook is er geen sprake van een beschermde status als natuurreservaat of natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is gelegen in een dicht bewoond gebied. Het is dan ook aannemelijk dat er geen beschermde dier- en/of plantsoorten volgens de Flora- en Faunawet voorkomen.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van de grenswaarden die voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer. De veranderingen in de verkeerssituatie als gevolg van de realisatie van het bouwen heeft een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het is niet noodzakelijk onderzoek te verrichten naar de invloed van het voorgenomen plan op de luchtkwaliteit ter plaatse. In redelijkheid kan worden aangenomen dat er zich, geen problemen voordoen op het gebied van luchtkwaliteit.

### **3.6 Archeologie**

Tijdens de inventarisatie van het bestemmingsplan Stadskanaal Kern blijkt dat het gebied op basis van de Archeologische monumentenkaart (AMK) geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Wel blijkt uit de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden voor de gemeente Stadskanaal (IKAW) een deel van het gebied van Stadskanaal Kern een verhoogde trefkans heeft. Dit gebied bevindt zich in het sport- en recreatiegebied Pagedal. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Door het aanbrengen en verwijderen van de fundering is de grond reeds geroerd.

### **3.7 Duurzaamheid**

Het beleid van de gemeente Stadskanaal is erop gericht het duurzaam bouwen te bevorderen. Dat betekent onder andere, dat er milieuvriendelijke materialen worden gebruikt en er energie- en waterbesparende voorzieningen worden getroffen, isolatie verbeteren en de woningen een gezond en prettig binnenklimaat hebben. De gemeente heeft een convenant duurzaam bouwen met de plaatselijke en regionale bedrijfsleven en de woningbouwcorporaties afgesloten. De gemeente informeert burgers en bedrijven actief. Uitgangspunt zijn de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

De gemeente Stadskanaal heeft bij enkele projecten een stimuleringsregeling ingezet om het duurzaamheidsgehalte van gebouwen op een hoger niveau te krijgen. De regeling spitst zich toe op het realiseren van een hogere energiezuinigheid.

Met Duurzaam Bouwen kan verder nog positieve invloed worden uitgeoefend op de gewenste waterkwaliteit in de gebouwde omgeving. Als zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende bouw- en verhardingsmaterialen zal dit in positieve zin kunnen uitwerken op de kwaliteit van het oppervlaktewater, afhankelijk van de aanwezige structuur van de waterhuishouding.

### **3.8 Fysieke veiligheid**

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen BEVI-, BRZO- of andere risicovolle-inrichtingen aanwezig. De locatie ligt niet in de onmiddellijke nabijheid van een spoor-, een water-, of een verkeersweg welke voor het vervoer van gevaarlijke stoffen specifiek is aangewezen.

Op een afstand van ca. 550 meter van de planlocatie ligt een buisleiding voor het transport van aardgas. Het betreft een hoge druk gasbuisleiding van de Gasunie met een diameter van 4" en een druk van 40 bar. Door de N.V. Nederlandse Gasunie zijn eisen gesteld waaraan de omgevingsdata die voor de groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. De laatste versie (revisie 4, van 2009) geeft aan dat er een voor deze leiding een inventarisatie afstand van 45 meter ter weerszijden van de leiding moet worden aangehouden. De planlocatie ligt buiten het inventarisatie gebied.

Op een afstand van 600 meter is een LPG-tankstation gevestigd. Voor LPG-tankstations is een invloedsgebied van 570 meter vastgesteld. Er hoeft bij dit plan geen rekening gehouden te worden met het bepalen van het groepsrisico.



bron:Profesionel risicokaart d.d. 9 maart 2011.

De risicokaart is een dynamische kaart en kan aan verandering onderhevig zijn



## **Hoofdstuk 4      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **4.1      Overleg**

Voorafgaande aan de ter inzage legging van het voorliggende ontwerp heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Hunze en Aa's. De provincie Groningen is ingelicht omtrent de plannen. Voorafgaande aan de ter inzage legging zijn deze ruimtelijke onderbouwing en bijhorende tekeningen toegestuurd.





## **Hoofdstuk 5            Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan vindt in zijn geheel plaats op het perceel in eigendom van BCM Wonen b.v. Alle kosten voor het ontwikkelen van het perceel komen dus voor verantwoording en voor rekening van BCM Wonen b.v. Met BCM is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, waardoor terechte planschadeclaims worden doorgestuurd naar BCM.

