

TAM-Omgevingsplan Sluisstraat 63

Vastgesteld

Motivering

IMRO:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

NL.IMRO.0037.TAMOP2401-vs01

RB 30.301

31 maart 2026

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Werkingsgebied.....	5
1.3 Het omgevingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 Beschrijving huidige situatie en activiteiten.....	8
2.2 Beschrijving gewenste situatie.....	11
3 HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE EN (VOOR)OVERLEG.....	12
3.1 Vooroverleg / intaketafel.....	12
3.2 Participatie.....	12
4 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	13
4.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	14
4.1.3 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.....	14
4.2 Provinciaal beleid.....	15
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen.....	15
4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV).....	16
4.2.3 Actueel standpunt woningbouwopgave provincie Groningen.....	19
4.3 Regionaal beleid.....	19
4.3.1 Regionale woondeal 2022 – 2030.....	19
4.4 Gemeentelijk beleid.....	20
4.4.1 Woonvisie 2020 – 2030.....	20
4.4.2 Stadskanaal Koersvast.....	21
5 HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
5.1 M.e.r.-beoordeling.....	22
5.1.1 Wettelijk kader.....	22
5.1.2 Toetsing.....	22
5.1.3 Conclusie.....	22
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	23
5.2.1 Wettelijk kader.....	23
5.2.2 Toetsing.....	23
5.2.3 Conclusie.....	23
5.3 Duurzaamheid.....	24
5.3.1 Wettelijk kader.....	24
5.3.2 Toetsing.....	24
5.3.3 Conclusie.....	24
5.4 Verkeer en parkeren.....	25
5.4.1 Wettelijk kader.....	25
5.4.2 Toetsing.....	25
5.4.3 Conclusie.....	25
5.5 Natuur.....	26
5.5.1 Wettelijk kader.....	26
5.5.2 Toetsing.....	27
5.5.1 Soortenbescherming.....	28

5.5.2	Conclusie	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.6.1	Wettelijk kader	31
5.6.2	Toetsing	31
5.6.3	Conclusie	32
5.7	Lichthinder	33
5.7.1	Wettelijk kader	33
5.7.2	Toetsing	34
5.7.3	Conclusie	34
5.8	Geluid	35
5.8.1	Wettelijk kader	35
5.8.2	Toetsing	35
5.8.3	Conclusie	37
5.9	Geur	38
5.9.1	Wettelijk kader	38
5.9.2	Toetsing	39
5.9.3	Conclusie	39
5.10	Omgevingsveiligheid	40
5.10.1	Wettelijk kader	40
5.10.2	Toetsing	41
5.10.3	Inrichting en ontwikkeling	43
5.10.4	Conclusie	44
5.11	Trillingen	45
5.11.1	Wettelijk kader	45
5.11.2	Toetsing	45
5.11.3	Conclusie	45
5.12	Welstand	46
5.12.1	Wettelijk kader	46
5.12.2	Toetsing	46
5.12.3	Conclusie	47
5.13	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	48
5.13.1	Wettelijk kader	48
5.13.2	Toetsing	48
5.13.3	Conclusie	49
5.14	Bodem	50
5.14.1	Wettelijk kader	50
5.14.2	Toetsing	50
5.14.3	Conclusie	51
5.15	Water	52
5.15.1	Wettelijk kader	52
5.15.2	Toetsing	52
5.15.3	Conclusie	53
5.16	Stedenbouw	54
5.16.1	Wettelijk kader	54
5.16.2	Toetsing	54
5.16.3	Conclusie	54
5.17	Kabels en leidingen	55
5.17.1	Wettelijk kader	55
5.17.2	Toetsing	55
5.17.3	Conclusie	55
5.18	Milieuzonering	56

5.18.1	Wettelijk kader.....	56
5.18.2	Toetsing.....	56
5.18.3	Conclusie.....	57
5.19	Netcapaciteit.....	58
5.19.1	Wettelijk kader.....	58
5.19.2	Toetsing.....	58
5.19.3	Conclusie.....	58
6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCH SYSTEEM	59
6.1	Wijziging omgevingsplan.....	59
6.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	59
6.1.2	Toepassing TAM-IMRO.....	59
6.2	Artikelsgewijze toelichting	60
7	HOOFDSTUK 7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
7.1	Wettelijke kaders	64
7.2	Kostenverhaal.....	64
8	HOOFDSTUK 8 OVERGANGSRECHT EN INWERKINGTREDING.....	65
9	HOOFDSTUK 9 PROCEDURE EN ZIENSWIJZEN	66
10	BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING	67
	Bijlage 1 – M.e.r.-beoordelingsdocument	67
	Bijlage 2 – Stikstofberekening.....	68
	Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek	69
	Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek	70
	Bijlage 5 – Advies Omgevingsdienst op akoestisch onderzoek.....	71
	Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek.....	72
	Bijlage 7 – Aanvraag watertoets	73

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan heeft plannen om een perceel aan de Sluisstraat 63 te Musselkanaal planologisch geschikt te maken voor het bouwen en gebruiken van drie vrijstaande woningen. Op de huidige locatie was tot voor kort geleden een voormalig woonwinkelpand gelegen, hier was sprake van het bedrijf Wind Woninginrichting. Onderstaande foto laat deze voormalige winkel zien.



Figuur 1 : een weergave van het voormalige pand Wind Woninginrichting

Dit bedrijfspand is inmiddels in zijn geheel gesloopt en het overblijvende terrein is geschikt gemaakt om te worden heringericht. De gemeente geeft aan dat het initiatief stedenbouwkundig en planologisch gezien inpasbaar is. Met de voorgenomen ontwikkeling is ruim 1400 vierkante meter aan detailhandelsruimte, gelegen buiten het kernwinkelgebied, gesaneerd en ontstaat ruimte voor de bouw van 3 woningen. Twee woningen aan de Sluisstraat en 1 aan de zijde van de Telefoonweg.

1.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied is gelegen aan de Sluisstraat 63 en de achtergelegen Telefoonweg te Musselkanaal. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Onstwedde, sectie C, met de nummers 2635, 4902 en 11710. Het totale werkingsgebied heeft een oppervlakte van 4.800 m². De locatie bevindt zich aan de noordzijde van de dorpskern binnen de bebouwde kom van Musselkanaal. De betreffende gronden in het werkingsgebied zijn momenteel in gebruik als een (voormalige) woonwinkelpand en agrarische gronden (onbebouwd).

Op de hierna volgende figuur is het werkingsgebied weergegeven binnen het gekleurde kader.



Figuur : weergave van het werkingsgebied gelegen aan de Sluisstraat 63 en Telefoonweg (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Het omgevingsplan

Voor het werkingsgebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal. Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal (vastgesteld 8 april 2024) van toepassing. De gronden in het werkingsgebied zijn aangewezen als 'Detailhandel – 1' en 'Agrarisch'.

In het werkingsgebied kunnen momenteel geen reguliere woningen worden gebouwd. De volledige ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit gebeurt op basis van een TAM-omgevingsplan.



Figuur 3 : een weergave van het werkingsgebied in het geldend Chw bestemmingsplan

Om de gewenste woonbestemmingen en de nieuwbouw van de drie woningen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar die van een functie Wonen. Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet daarin.

Voorliggend TAM-Omgevingsplan is daarom bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het gewenste ruimtelijk initiatief.

1.4

Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze motivering wordt het voornemen beschreven. In Hoofdstuk 3 komt participatie en (voor)overleg aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In Hoofdstuk 5 worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische vormgeving van de wijziging omgevingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voornemen en Hoofdstuk 8 op het overgangsrecht en de inwerkingtreding. Tot slot wordt de procedure behandeld in Hoofdstuk 9.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie en activiteiten

Musselkanaal is een lintdorp in de Nederlandse provincie Groningen. Het werkingsgebied aan de Sluisstraat tussen 62 en 66 bevindt zich in de kern Musselkanaal binnen het grondgebied van de gemeente Stadskanaal. Hieronder een weergave van de ligging van Musselkanaal vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Stadskanaal en de ligging van Musselkanaal vanuit een hoger perspectief.

Musselkanaal

Het dorp ligt in het verlengde van Stadskanaal in de gelijknamige gemeente en aan het Musselkanaal. Het dorp grenst aan de Semslinie en daarmee aan de provincie Drenthe. Musselkanaal begint globaal bij het vierde verlaat en eindigt op de gemeentegrens tussen de gemeente Stadskanaal en Vlagtwedde, iets voorbij de plek waar het Mussel-Aa-kanaal en het Musselkanaal samenkomen. Ten noorden van Musselkanaal ligt het

Drie "monden", zijkanalen vanuit de Drentse Veenkoloniën komen in Musselkanaal in het gelijknamige kanaal: De Eerste Exloërmond, de Tweede Exloërmond en de Valthermond. Op de plek waar het Valthermond in het Musselkanaal komt ligt de IJzeren klap over het kanaal. In 1853 werd bij de aanleg van het Stadskanaal/Musselkanaal dit punt bereikt. Ten zuidoosten van de IJzeren klap wordt de Mussel-Aa gepasseerd. Hier was het veendek dunner en werd het al voor de verveningen agrarisch benut. Het werd bijvoorbeeld gebruikt als hooiland, wat we terugzien in een naam als de Musselhooistukken. Ten zuiden van Musselkanaal is de loop van deze beek vrijwel verdwenen, ten noorden ervan is het geïntegreerd in de waterlopen van een wandelpark. In de zogenaamde Parkwijk in het zuiden van Musselkanaal is een hertenkamp in het daar aanwezige park. Ook in die wijk zijn de sportvelden van de voetbalvereniging Musselkanaal en het verzorgingshuis A-Horst.

The map shows a topographic view of the Musselkanaal area. A blue circle highlights a location on the 'Musselkanaal' river. The map includes labels for 'Horsten', 'Zuiderboerplaatsen', and 'Musselkanaal'. A red line indicates a path or boundary. The map is overlaid with a grid of coordinates.

NL.IMRO.0037.TAMOP2401-vs01
Motivering

Het werkingsgebied nader beschouwd

Het werkingsgebied is gelegen aan de Sluisstraat 63 (tussen de nummers 62 en 66) en de achtergelegen Telefoonweg te Musselkanaal.

De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Onstwedde, sectie C, nr. 4902 en nr. 11715. Het werkingsgebied heeft een oppervlakte van 3.460 m². De locatie bevindt zich aan de noordzijde van de dorpskern binnen de bebouwde kom van Musselkanaal. De betreffende gronden in het werkingsgebied waren in gebruik als een (voormalige) woonwinkelpand en agrarische gronden (onbebouwd).



Fig. 2.3 Weergave van het werkingsgebied gelegen aan de Sluisstraat en Telefoonweg (bron: kadastralekaart.com)



Fig. 2.4 Een weergave van het werkingsgebied gezien van de Sluisstraat, met zicht op het (te slopen) bestaande woonwinkelpand. Voorheen was hier sprake van Wind Woninginrichting.

Momenteel zijn de gronden braakliggend. Op onderstaande foto is de huidige staat van het terrein zichtbaar gemaakt.



2.2 Beschrijving gewenste situatie

Voorliggend TAM-Omgevingsplan maakt het mogelijk om drie vrijstaande woningen te realiseren binnen de begrenzing van het werkingsgebied. De bouwregels van dit TAM-Omgevingsplan in combinatie met de welstandscriteria die gelden voor het werkingsgebied bepalen de ruimtelijke, stedenbouwkundige en welstandskaders van het bouwplan.

Het werkingsgebied zal daarbij kadastraal worden gesplitst in drie zelfstandige woon- en bouwkavels. Op elke kavel zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Onderstaand is de gewenste verkaveling weergegeven van de te bouwen vrijstaande woningen. Van de vrijstaande woningen zullen er twee worden gebouwd langs de Sluisstraat en één aan de Telefoonweg.

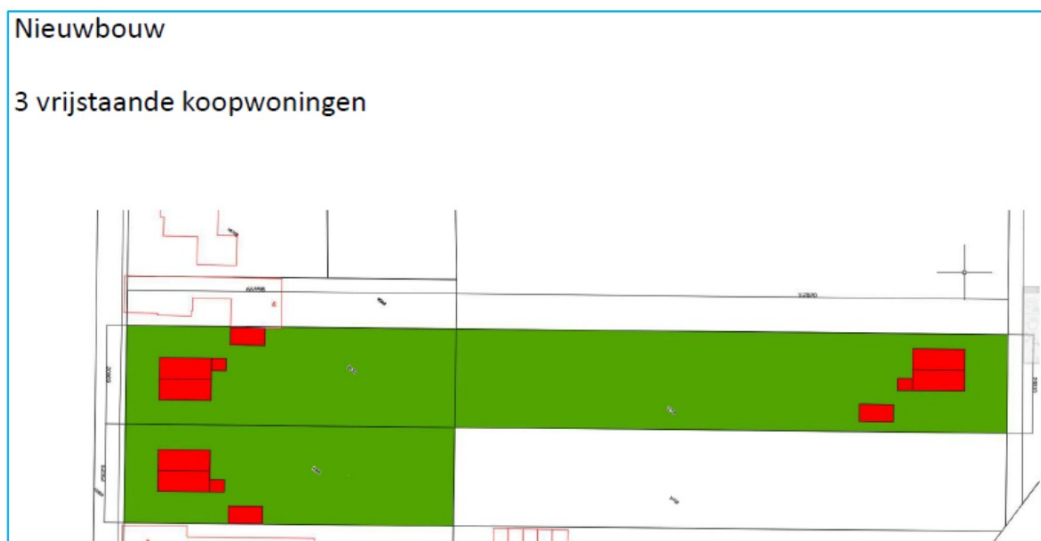


Fig. 2.6 Een weergave van het werkingsgebied met de beoogde situatietekening

Er zijn nog geen uitgewerkte bouwtekeningen aanwezig voor de te bouwen woningen.

3 Hoofdstuk 3 Participatie en (voor)overleg

3.1 Vooroverleg / intaketafel

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een (voor)ontwerpbestemmingsplan dat reeds qua planvorming de instemming heeft gehad van het college en daarmee kan aangenomen worden dat deze vanuit de gemeente in voldoende mate is verkend.

Vanuit het waterschap en de provincie Groningen is aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan. Vanuit het waterschap is daarbij via de watertoets aangegeven dat in verband met de omvang van het plan en de geringe invloed op de waterhuishouding het waterschap in principe geen verdere reactie zal geven. Vanuit de provincie was gevraagd om in het plan nog nader toe te lichten of over het plan contact is geweest met de afdeling stedenbouw van de gemeente. In deze motivering is dat nader toegelicht.

3.2 Participatie

De huidige eigenaar geeft aan dat hij met de direct omwonenden heeft gesproken met over de voorgenomen plannen. Zij hebben aangegeven geen problemen te hebben met de voorgenomen plannen. De eigenaren van de omringende gronden waren van mening dat het een goede invulling zou zijn voor deze locatie.

4 Hoofdstuk 4 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 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien drie vrijstaande woningen in de kern Musselkanaal. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Groningen draagt hieraan bij met 28.500 woningen. Dit gaat om uitbreiding (20.000) en vervanging door sloop (8.500), waarvan 40 procent het gevolg is van de versterkingsopgave. Corporaties hebben plannen voor de bouw van bijna 13.400 sociale huurwoningen. Ongeveer de helft daarvan is vernieuwing van bestaande woningen.

4.1.3 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan alle projecten en maatregelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 water robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het plan is ingevuld voor de komende zes jaar en voor de zes jaar daarna op hoofdlijnen. Het biedt ook een doorkijk tot 2050. Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is onderdeel van het jaarlijkse Deltaprogramma. Hierin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren. Daarvoor zijn zeven ambities in dit deltaplan opgenomen. Het deltaplan

geeft aan welke doelen de partijen nastreven, hoe ze daaraan gaan werken en hoe ze de resultaten in beeld brengen. Bij het deltaplan hoort een actieplan met concrete acties en maatregelen. De overheden werken met elkaar samen in 45 werkregio's.

De werkregio Groningen en Noord-Drenthe heeft een Regionale Klimaatadaptatie Strategie opgesteld en in maart 2022 hebben de partijen hiermee ingestemd. Dit is een gezamenlijke, gebiedsgerichte aanpak om de regio voor 2050 klimaat- en waterbestendig in te richten en daarmee voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. De strategie moet nog worden voorgelegd aan Provinciale Staten van Groningen. In de strategie wordt onder meer gesproken over het vasthouden en tijdelijk opslaan van regenwater en het bestrijden van hitte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 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

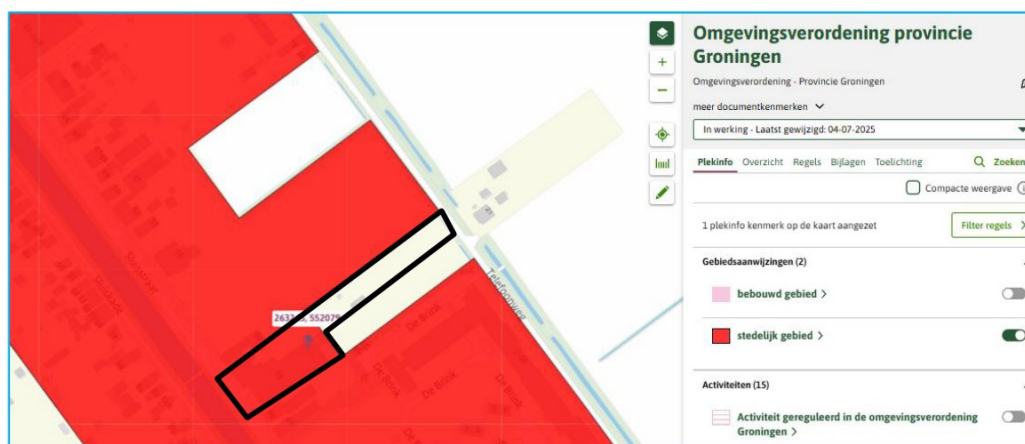
De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een 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.

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 te veel 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 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

Woningbouw wordt primair voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Op de hierna volgende figuur is het bestaand stedelijk gebied weergegeven met daar het werkingsgebied op geprojecteerd. Het westelijk deel van het werkingsgebied, waar wordt voorzien in de bouw van twee woningen, bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Het oostelijke deel, waar wordt voorzien in de bouw van 1 woning, bevindt zich in het zogeheten 'buitengebied'.



In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.

4.2.2 **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 TAM Omgevingsplan is de versie van juli 2025 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 3.13. Woningbouw is primair voorzien in het bestaand stedelijk gebied. De twee woningen in het bestaand stedelijk gebied zijn daarmee als passend te beschouwen.

De woning langs de Telefoonweg bevindt zich formeel gezien in het buitengebied, zo laat de tekening hiervoor zien. Ten aanzien van woningbouw geldt dan de volgende instructieregel:

Artikel 3.13 Instructieregel stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied kan niet voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
2. In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

De bouw van de woning aan de Telefoonweg bevindt zich op een locatie die direct aansluit op het bestaand stedelijk gebied. Dat is ook zichtbaar in de figuur in paragraaf 4.2.1, aan weerszijden bevindt zich het bestaand stedelijk gebied.

Nu is het nog nodig te motiveren dat voor de woning aan de Telefoonweg geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

1. Ruimtelijke kwaliteit en herstructurering

De beoogde locatie aan de Telefoonweg betreft een verrommeld gebied, bestaande uit restpercelen, voormalige agrarische gronden en deels braakliggende terreinen. Door hier woningbouw te realiseren, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en draagt het plan bij aan de herstructurering van het buitengebied. Dit sluit aan bij de beleidsdoelstelling om verrommeling tegen te gaan en de leefomgeving te verbeteren.

2. Aansluiting bij bestaand beleid en gebiedsontwikkeling

De locatie valt binnen het stedelijk gebied Stadskanaal – Musselkanaal, waarvoor de gemeente inzet op herstructurering en woningbouw. De ontwikkeling past binnen de bredere gebiedsvisie waarin verpauperde panden worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Dit draagt bij aan een robuuste en toekomstbestendige inrichting van het buitengebied.

3. Wijzigingsregels in het bestemmingsplan

Het geldende Omgevingsplan voor deze locatie bevat wijzigingsregels die het mogelijk maken om de bestaande bestemming (zoals detailhandel of agrarisch) te wijzigen naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid bestaat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 niet meer, maar wel kunnen de genoemde wijzigingscriteria nog wel dienen als toetsingskader voor voorliggend TAM Omgevingsplan.

4. Draagvlak en participatie

Er is overleg geweest met omwonenden, die geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Dit versterkt het maatschappelijk draagvlak en onderstreept de wenselijkheid van de herontwikkeling vanuit lokaal perspectief.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van drie woningen die passend zijn binnen gemeentelijk beleid, daarover meer in paragraaf 4.4.1 en 4.4.2.

Ook kan aansluiting worden gevonden bij de instructieregel zoals verwoord in artikel 3.25 (opvullen van een open plek). Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Artikel 3.25 Instructieregel nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 3.12 mogelijk maken voor de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken voor zover het gaat over:
 - a. een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of
 - b. de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.

2. Het omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in het eerste lid, slechts kan worden verleend als:
 - a. een nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
 - b. de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
 - c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
3. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in het eerste lid, wordt alleen verleend als de omgevingsplanactiviteit in overeenstemming is met artikel 3.30.

Op basis van de kaart over het bestaand stedelijk gebied in paragraaf 4.2.1 is zichtbaar dat de locatie aan de zijde van de Telefoonweg is aan te merken als een open plek binnen het bestaand stedelijk gebied. De bouw van een woning op deze plek zorgt ervoor dat er sprake is van een 'afronding' met woningbouw langs de Telefoonweg. Een woning is daarmee als passend te beschouwen binnen het bestaande bebouwingslint langs de Telefoonweg. Verder is reeds verwoord dat de bouw van de gewenste woningen passen binnen het gemeentelijk beleid. Ook heeft de aanvrager van dit plan in het verleden gesprekken gevoerd met de afdeling ruimtelijke ordening en ook met de stedenbouwkundige van de gemeente over de invulling van de locatie langs de Telefoonweg met hier nog een extra woning. Daar is geen adviesdocument van gemaakt, wel zijn die gesprekken de aanleiding geweest om ook langs de Telefoonweg een woning te mogen gaan realiseren. Uit die gesprekken is in voldoende mate duidelijk geworden dat de bouw van de woning op deze plek stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.

Verder kan over de locatie nog worden aangegeven dat hoewel deze op de provinciale kaart is aangeduid als 'buitengebied' de locatie qua gemeentelijk omgevingsplan gemeente Stadskanaal wel tot de bebouwde kom behoort en ook duidelijk tussen rondom gelegen woonbestemmingen in is gelegen. Het nog instandhouden van dit perceel als agrarische functie heeft naar verwachting geen zin omdat deze agrarische bedrijfskavel klein is, is gelegen tussen bestaande woonfuncties in en daarmee niet meer rendabel is om te blijven gebruiken als productiegrond. Het opvullen met een woonfunctie vormt daarmee een logisch vervolg. Daarbij komt ook nog als argument dat op deze niet-centrumlocatie een qua omvang grote detailhandelsbestemming wordt opgeofferd. Het beleid is erop gericht centrumvoorzieningen zoals detailhandel meer naar de centrumgebieden te verplaatsen. Als tegenprestatie voor het opofferen van deze detailhandelslocatie is het dan legitiem om een extra woning toe te staan.



4.2.3 Actueel standpunt woningbouwopgave provincie Groningen

Provincie Groningen krijgt er komende jaren 28.500 nieuwe woningen bij

In de provincie Groningen worden tot en met 2030 28.500 nieuwe woningen gebouwd. Dit aantal woningen is nodig om aan de toenemende vraag naar betaalbare woonruimte te voldoen. Een gedeelte hiervan vervangt bestaande huizen om de kwaliteit van het totale aantal woningen op peil te houden. De woningbouw in onze regio is ingewikkeld door de bevolkingsgroei, het besteedbaar inkomen en de noodzaak om woningen te verduurzamen en versterken. Daarom doen de provincie, Groninger gemeenten en woningcorporaties een beroep op het Rijk om de bouwplannen te kunnen uitvoeren. Dat laten ze weten bij het indienen van hun plan als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woondeal 2022 – 2030

In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in onderstaande tabel.

	BRUTO NIEUWBOUW- AMBITIE	SLOOP	NETTO UIT- BREIDING	NETTO PLAN- CAPACITEIT	HARDE PLAN- CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDEN- HUUR	GOEDKOPE KOOP	
Oldambt	1.682	224	1.458	1.446	538	374	52	75	304
Pekela	329	77	252	150	121	171	0	39	154
Stadskanaal	433	136	297	807	390	162	69	364	162
Veendam	739	64	675	937	305	218	265	315	223
Westerwolde	663	222	441	370	172	248	20	162	248
Totaal	3.846	723	3.123	3.710	1.526	1.173	406	955	1.091

Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. Op basis van onderstaande tabel kan worden gesteld dat er voor

Musselkanaal nog ruimte is voor 75 nieuwe woningen. Het aantal van 3 woningen op de locatie Wind past daarmee binnen aanwezige aantallen.

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIK STOF RUIMTE	GRONDPOSITIE/ PARTICULIERE/ GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING
1. Centrum e.o.	Stadskanaal	230		✓	✓			✓	✓	
2. Europalaan e.o.	Stadskanaal	110		✓	✓			✓	✓	
3. Parkwijk	Stadskanaal	100		✓	✓			✓	✓	
4. Maarsveld	Stadskanaal	70		✓	✓			✓	✓	
5. Musselkanaal	Stadskanaal	75		✓	✓			✓	✓	
6. De Woondorpen	Stadskanaal	40		✓	✓			✓	✓	
7. Uitbreidingslocaties	Stadskanaal	60		✓	✓			✓	✓	

4.4

Gemeentelijk beleid

4.4.1

Woonvisie 2020 – 2030

In de woonvisie 2020-2025 die de raad in september 2020 heeft vastgesteld biedt de gemeente meer ruimte voor ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo wordt er ruimte geboden voor het toevoegen van woningen om bijvoorbeeld een 'rotte kies' situatie op te lossen of om locaties opnieuw in te vullen. Daarnaast wordt in elk dorp de mogelijkheid geboden om een aantal woningen toe te voegen om zo de kernen te verstevigen, te voorzien in woonwensen en de leefbaarheid in stand te houden, dan wel te verbeteren. Ook is er behoefte om de kwaliteit van het woningbestand te vergroten. Met de realisatie van nieuwbouw worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd. Deze nieuwe woningen zijn energiezuinig en sluiten wat de plattegrond betreft beter aan bij de behoefte van deze tijd. Het doel is om de vraag op de woningmarkt beter te bedienen en als gemeente een gunstiger woonklimaat te bieden.

De locatie is aan te merken als mogelijk toekomstig 'rotte' kies cq een opnieuw in te vullen locatie in het kader van transformatie. Eveneens betreft het slechts een beperkt aantal. De ontwikkeling sluit derhalve aan bij de Woonvisie.

Mede gezien de afspraken gemaakt vanuit de regionale woondeal is de bouw van de 3 woningen in lijn met de Woonvisie. Ook zijn hierna nog enkele aspecten benoemd waarom de nieuwbouw wenselijk en passend is.

5. Ruimtelijke kwaliteit en herstructurering

De beoogde locatie aan de Telefoonweg betreft een verrommeld gebied, bestaande uit restpercelen, voormalige agrarische gronden en deels braakliggende terreinen. Door hier woningbouw te realiseren, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en draagt het plan bij aan de herstructurering van het buitengebied. Dit sluit aan bij de beleidsdoelstelling om verrommeling tegen te gaan en de leefomgeving te verbeteren.

6. Aansluiting bij bestaand beleid en gebiedsontwikkeling

De locatie valt binnen het stedelijk gebied Stadskanaal – Musselkanaal, waarvoor de gemeente inzet op herstructurering en woningbouw. De ontwikkeling past binnen de bredere gebiedsvisie waarin verpauperde panden worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Dit draagt bij aan een robuuste en toekomstbestendige inrichting van het buitengebied.

7. Wijzigingsregels in het bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie bevat wijzigingsregels die het mogelijk maken om de bestaande bestemming (zoals detailhandel of agrarisch) te wijzigen naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt juridische ruimte om het plan via een bestemmingsplanprocedure of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te realiseren.

8. Draagvlak en participatie

Er is overleg geweest met omwonenden, die geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Dit versterkt het maatschappelijk draagvlak en onderstreept de wenselijkheid van de herontwikkeling vanuit lokaal perspectief.

4.4.2

Stadskanaal Koersvast

In 2017 heeft de gemeente dit koersdocument opgesteld onder de noemer 'Nait soezen, moar doun'. In dit document wordt gesproken over een gemeente waar het goed wonen en leven is en waar behoefte is aan kwalitatief goede voorzieningen. Voor wat betreft Musselkanaal wordt aangegeven dat gebouwd wordt aan een vitaal dorp met goede, betaalbare, energiezuinige, maar vooral gewilde woningen.

Als onderdeel van dit beleidsdocument is er het aspect Gebiedsontwikkeling Musselkanaal. Om de economie in Musselkanaal te ondersteunen wordt gestreefd naar het realiseren van een compact, vitaal en bereikbaar koopcentrum. Een van de middelen daarin is het verplaatsen van bedrijven naar het kerngebied. Verder wordt er inzet gepleegd op het vlak van het nieuwe winkelen, gastheerschap, bedrijfsopvolging, marketing en het aanzien van winkels en winkelgebied.

Het voormalige pand van Wind aan de Sluisstraat 63 valt binnen het transformatiegebied. Daarom is in dit geval medewerking aan de bouw van 3 nieuwe woningen wenselijk geacht.

5 Hoofdstuk 5 Milieu- en 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.

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 *Wettelijk kader*

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

5.1.2 *Toetsing*

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie is als Bijlage 1 aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.1.3 *Conclusie*

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

5.2.2 Toetsing

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van maximaal 3 nieuwe woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

5.2.3 Conclusie

Voor het plan is geen nadere verantwoording van de Ladder voor duurzame verstedelijking nodig.

5.3 Duurzaamheid

5.3.1 *Wettelijk kader*

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

5.3.2 *Toetsing*

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Het bouwplan voldoet aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat het woongebouw bijna energieneutraal is, zal het gebouw zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt. Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

5.3.3 *Conclusie*

Er is geen beperking vanuit het aspect duurzaamheid.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

5.4.2 Toetsing

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande woning minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein bij de nieuwe woningen is voldoende plaats om deze parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Er zal zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.4.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect parkeren.

5.5 Natuur

5.5.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitatten. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving,

maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.5.2 Toetsing

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 (gebied Lieftingsbroek) bevindt zich op ruim 10 kilometer afstand. De afstand is zodanig groot dat voorliggend plan niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

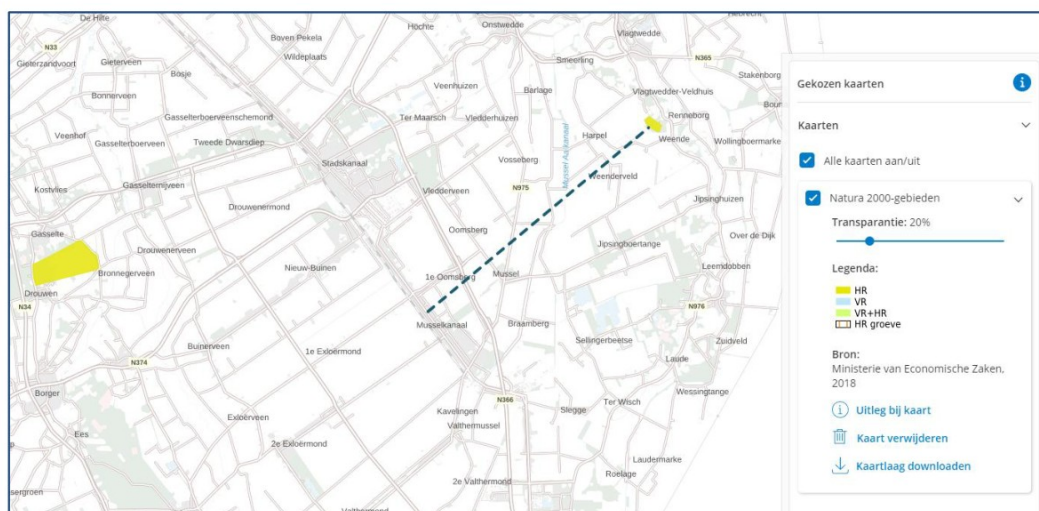


Fig. 4.2: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met Natura 2000-gebieden in relatie tot het werkingsgebied.

Stikstofdepositie

Ondanks de ruime afstand tot een Natura 2000 gebied is er wel een stikstofberekening uitgevoerd. De stikstofberekening is als bijlage 2 bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Vanuit de uitgevoerde berekening is duidelijk geworden dat er geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Het onderdeel stikstof vormt geen belemmering.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN 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 begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand een weergave van de ligging van NNN gebieden.

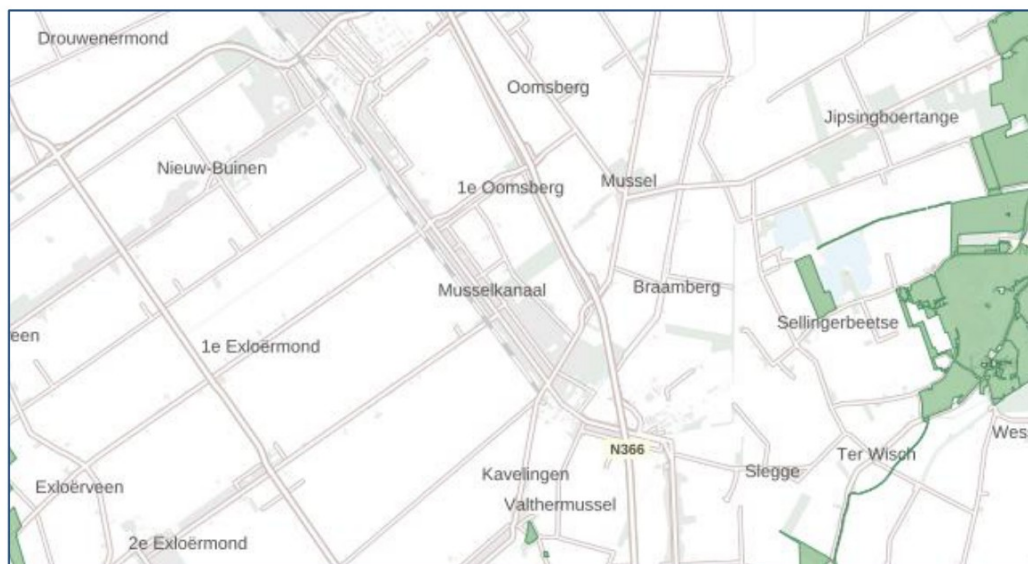


Fig. 4.4: Een weergaven uit Atlas van Leefomgeving met NNN-gebieden in relatie tot het werkingsgebied.

Op ruime afstand van het werkingsgebied bevinden zich ten oosten en zuiden van Musselkanaal enkele onderdelen van NNN-gebieden. Het werkingsgebied zelf valt echter niet binnen het NNN-gebied, zodat nader onderzoek naar het effect van de te bouwen woningen op het NNN ook niet nodig is.

Conclusie resultaten gebiedsbescherming

Het werkingsgebied bevindt zich op circa 12 kilometer van het Natura 2000 gebied Liefstingsbroek. Van de 19 voor Natura 2000-gebieden te toetsen storingsfactoren is alleen de emissie van stikstof overgebleven als mogelijke factor die van invloed zou kunnen zijn. Het werkingsgebied ligt echter dusdanig ver van de Liefstingsbroek en de ingreep is dusdanig beperkt dat er geen stikstofdepositie door toedoen van de voorgenomen ingreep op Natura 2000 gebieden wordt verwacht. Een en ander kan eventueel nog wel geverifieerd worden door het uitvoeren van een Aeries-calculatie.

Het werkingsgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien NNN geen externe werking heeft in de provincie Groningen hoeft hier geen verdere actie voor te worden ondernomen. Habitats uit de Groninger lijst worden niet geschaad, omdat de werkzaamheden zich alleen richten op een woonerf.

Voor het onderdeel Gebiedsbescherming zijn geen vervolgstappen vereist. Er is voor dit onderdeel ook geen vergunning van de Omgevingswet nodig voor uitvoering van de voorgenomen ingreep.

5.5.1

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De

soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

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.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Daartoe is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau Bureau Biota. De onderzoeksrapportage daarvan, bekend onder de gegevens 'Onderzoek in het kader van de Omgevingswet Quickscan herbestemming braakliggend terrein Musselkanaal, Bureau Biota rapportage 2025-052, d.d. 20 augustus 2025' is als bijlage 3 bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Soortbescherming

Van de voorgenomen plannen zouden wel negatieve effecten van de werkzaamheden kunnen worden verwacht voor algemene broedvogels. Het advies is dus om de werkzaamheden buiten het broedseizoen of onder ecologische begeleiding uit te voeren, zodat verstoring van broedgevallen kan worden voorkomen en er geen knelpunt met de Omgevingswet op dat vlak kan ontstaan.

Voor overige soort(groep)en met een wettelijke beschermingsstatus is er geen reden om aan te nemen dat er knelpunten ten aanzien van de Omgevingswet zullen ontstaan door toedoen van de voorgenomen plannen. Soorten uit de Groninger lijst worden verder met de voorgenomen plannen niet negatief beïnvloed.

Houtopstanden

Voor de bomen die voor de plannen moeten gaan wijken, is waarschijnlijk een kapvergunning nodig. Hiervoor moet eerst in kaart worden gebracht welke bomen er definitief moeten verdwijnen en dient vastgesteld te worden of deze vergunningplichtig zijn.

Aanbevelingen

- Werk voor de algemene broedvogels buiten het broedseizoen. Als werken buiten het broedseizoen niet lukt, voer de werkzaamheden dan onder ecologische begeleiding uit;
- Neem gedurende de gehele uitvoeringsperiode de specifieke zorgplicht in acht. Het is belangrijk alle aanwezige dieren te allen tijde een vrije vluchtroute te bieden, dieren niet onnodig te verstoren en waar mogelijk daarom werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van eventueel aanwezige dieren uit te voeren. Ook adviseren we het gebruik van bouwverlichting en geluid producerende activiteiten te minimaliseren en 's nachts volledig te stoppen.

Met de hiervoor genoemde aanbevelingen zal rekening worden gehouden.

5.5.2

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Natuur.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Coevorden is niet aangewezen als concentratiegebied.

5.6.2 Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het realiseren van 3 woningen. De realisatie van de 3 woningen leidt volgens de CROW tot circa 24 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19. Weergave Nibm-tool voor het beoogde bouwplan.

5.6.3

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Luchtkwaliteit.

5.7 Lichthinder

5.7.1 *Wettelijk kader*

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht voor tuinbouwkassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Verschillende instrumenten zijn van belang als het gaat om lichthinder. Deze komen hieronder aan de orde.

Omgevingsvisie

In bepaalde gebieden kan het van belang zijn om lichthinder, verstoring door licht en horizonvervuiling op te nemen in de omgevingsvisie. Bijvoorbeeld rond lichtgevoelige natuurgebieden, voor kassengebieden of grootschalige bedrijventerreinen. De visie kan beleid bevatten om de lichthinder, verstoring of horizonvervuiling terug te dringen. Een gemeente kan zelf bepalen of lichthinder, verstoring of horizonvervuiling een (of meer) thema's is (zijn) in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Omgevingsplan

In het gemeentelijk omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

Omgevingsplan en bruidsschat

Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen.

Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels landen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Deze regels kan de gemeente in het omgevingsplan aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden.

Kunstlicht in de tuinbouw bij kassen (assimilatiebelichting)

Voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen (in vaktaal: assimilatiebelichting of assimilatieverlichting) staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), artikel 4.790. Dit is ter voorkoming van lichthinder en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

Specifieke zorgplicht Bal

Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. De specifieke zorgplicht beschermt namelijk de belangen genoemd in artikel 2.2 van het Bal. En in artikel 2.2, 1e lid, onderdeel c, onder 5, staat lichthinder.

Toetsingskader

Voor objecten met verlichting langs auto(snel)wegen is het kader 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' van belang. Hierin staan criteria om objecten langs auto(snel)wegen (zoals reclame, informatieborden, kunst, enzovoorts) te toetsen op verkeersveiligheid in relatie tot afleiding.

Maatregelen om lichthinder te voorkomen

Hieronder staat een aantal mogelijke maatregelen om hinder en verstoring door kunstmatige verlichting te voorkomen.

Uitgangspunt bij het voorkomen van hinder of verstoring door kunstmatige verlichting is:

- verlicht niet als het niet nodig is, dus alleen als er geen alternatieven zijn

Bij gebruik van verlichting:

- scherm de lichtbron af, zodat deze niet direct zichtbaar is
- verlicht alleen met geringe oppervlaktehelderheid van de lichtbron
- gebruik alleen betrekkelijk langgolvig licht
- gebruik bij verlichting niet meer licht dan nodig is: verlicht alleen wat verlicht moet worden en slechts zo lang als het verlicht moet worden
- vermijd de risicogebieden (zoals natuurgebieden)

5.7.2

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied langs een weg waar een grote diversiteit aan functies aanwezig is, zoals ook winkels met hun lichtuitstraling, ook vaak in de avondperiode en soms ook wel in de nacht.

Hier worden woningen gebouwd. Er zal zoveel als mogelijk is gebruik worden gemaakt van energiezuinige Ledverlichting dat daar waar het gaat om de buitenverlichting deze zoveel als mogelijk is naar de grond worden gericht en ook worden voorzien van bewegingssensoren om het onnodig lang aanstaan van verlichting te voorkomen.

5.7.3

Conclusie

Zo goed als mogelijk is wordt in het bouwplan rekening gehouden met verlichting.

5.8 Geluid

5.8.1 *Wettelijk kader*

In de Bruidsschat is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

5.8.2 *Toetsing*

Op basis van onderstaande geluidskaart van de Atlas Leefomgeving blijkt dat in het werkingsgebied (blauwe kader) de gevelbelasting aan de zijde van de Sluisstraat meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 53 dB(a) bedraagt en dat deze naar verwachting rond de 55 dB(a) zal gaan bedragen.

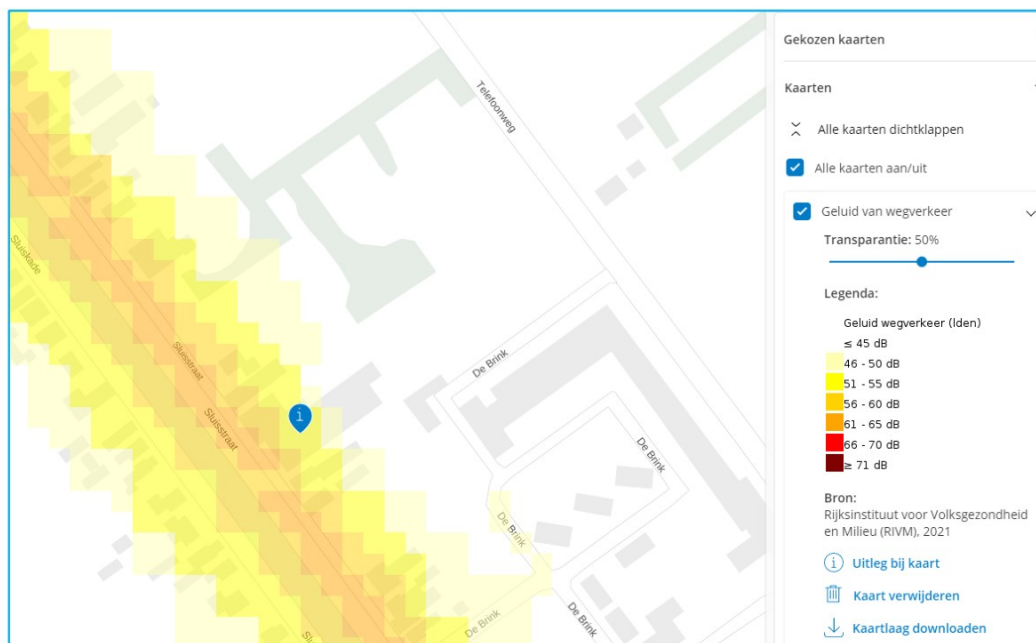


Fig. 4.7: Een weergave uit Atlas Leefomgeving met het werkingsgebied.

Voor het bepalen van de daadwerkelijke geluidsbelasting op de gevels is door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage 4 bij dit TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In dit onderzoek zijn de activiteiten van het aan de zuidoostzijde van het plangebied gelegen AZC in beschouwing genomen en is tevens de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï onderzocht. Dit heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Activiteiten

Om de mogelijke geluidemissie vanuit het AZC in beeld te brengen, is op 19 november 2025 een visuele schouw uitgevoerd. Daarbij zijn de akoestisch relevante activiteiten geïnventariseerd. Uit de schouw blijkt dat de activiteiten op het terrein voornamelijk bestaan uit:

- regulier voetgangersverkeer binnen het complex;
- beperkt autoverkeer gerelateerd aan personeel, bezoekers;
- verblijfsactiviteiten in de buitenruimte, zoals (kortdurend) verblijf van spelende kinderen.

De waargenomen activiteiten zijn kleinschalig van aard en kennen geen bedrijfs- of productiegebonden geluidbronnen die structureel een verhoogd geluidniveau veroorzaken. Ook vinden de meeste activiteiten verspreid over het terrein plaats, waardoor de afstand tot de perceelsgrens voor het merendeel van de activiteiten groter is dan de 25 meter tussen de bestemmingsgrens en de woning.

Op basis van de aard en afstand van de activiteiten kan worden gesteld dat het zeer aannemelijk is dat de geluidniveaus op de gevel van de nieuwe woning niet hoger zullen zijn dan toelaatbare waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Stadskanaal voor een mba.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er met betrekking tot het AZC sprake zal zijn van een ETFAL. Er is daarmee geen belemmering geconstateerd om de woningen, op de voorgenomen afstand, te realiseren.

Wegverkeerslawaaï

De locatie grenst aan de Sluisstraat en de Telefoonweg. Formeel heeft de Telefoonweg met minder dan 2.500 mvt/etmaal geen geluidaanachtsgebied en zijn op deze weg de normen uit het Bkl niet van toepassing. De geluidbelasting van beide wegen is wel beschouwd in het kader van de beoordeling van een ETFAL.

Uit de resultaten blijkt dat op de te realiseren woning (C) aan de Telefoonweg wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Daardoor kan worden gesteld dat de geluidbelasting op deze woning aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. Met betrekking tot het aspect wegverkeer is dan ook sprake van een ETFAL.

Op de twee te realiseren woningen aan de Sluisstraat (A & B) bedraagt de geluidbelasting als gevolg van de wegen 'met' een wettelijk aandachtsgebied ten hoogste 60 dB Lden. Dit is 7 dB hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Op basis van de gegeven argumenten is naar mening van het onderzoeksbureau met betrekking tot wegverkeerslawaaï sprake van een ETFAL. Indien het bevoegd gezag deze conclusie deelt wordt verzocht om de, ten opzichte van de standaardwaarde van 53 dB Lden, afwijkende waarde van ten hoogste 60 dB Lden voor de twee woningen aan de Sluisstraat (A & B) toe te staan.

Beoordeling akoestisch onderzoek door Omgevingsdienst

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen. Het volledige beoordelingsadvies is opgenomen als bijlage 5 bij deze motivering. Hierna volgt de conclusie en advies van de Omgevingsdienst.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord. Het geluid door wegverkeerslawaaï is aanvaardbaar. Er is voldoende beargumenteerd dat het geluid afkomstig van het AZC aanvaardbaar zal zijn. Wij adviseren de conclusies van het akoestisch onderzoek te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing.

De karakteristieke geluidwering van de gevels van woningen A en B zal 27 dB moeten zijn. Dit zal door middel van een onderzoek moeten worden aangetoond. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor de twee woningen adviseren wij de gemeente om hierom te vragen.

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat het op deze locatie legitiem is om 7 dB meer geluid toe te staan dan de standaardwaarde van 53 dB en zal de ontheffing hogere grenswaarde verlenen.

5.8.3

Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

5.9 Geur

5.9.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geur veroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

5.9.2 Toetsing

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig gebouwen. In de nabijheid van het werkingsgebied bevinden zich geen bedrijven die geur veroorzaken waar de nieuwe woningen hinder van ondervinden.

5.9.3 Conclusie

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

5.10 Omgevingsveiligheid

5.10.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

5.10.2

Toetsing

In onderstaande figuur is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.

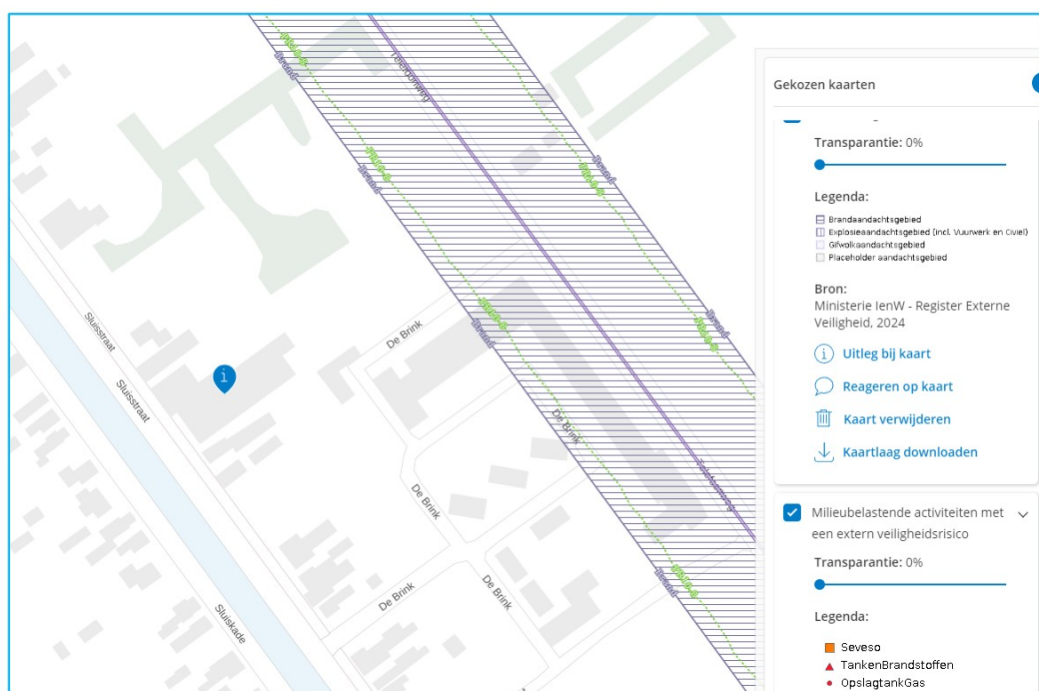


Fig. 4.6: Een weergave van het werkingsgebied vanuit de Atlas Leefomgeving.

5.10.2.1

Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

5.10.2.2

Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

5.10.2.3

Buisleidingen

Nabij het werkingsgebied is wel een ondergrondse buisleiding aanwezig. Deze bevindt zich aan de oostelijke kant van het werkingsgebied.

Het betreft een buisleiding van de Gasunie. Het betreft hier de buisleiding van de Gasunie N-523-70 die wordt gebruikt voor het transport van (nitrogengas) stikstofgas.

Deze buisleiding heeft, zoals de kaart laat zien, verschillende zones. Gemeenten moeten hier rekening mee houden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bepalen welke beschermende maatregelen nodig zijn. Bij een aandachtsgebied weet het bevoegd gezag (gemeente) dat gevaarlijke stoffen in de omgeving aanwezig zijn. Een incident of ongeval kan leiden tot brand, explosie of gifwolk. De gemeente moet afwegen welke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zij toelaat. Het gaat hier om (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties. Daarbij bepaalt de gemeente de vereiste beschermende maatregelen voor de omwonenden.

Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen in een gebouw onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk die van buitenaf komt. De brand, explosie of gifwolk is hierbij veroorzaakt door een ongewone gebeurtenis met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er kan sprake zijn van een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en mogelijk een gifwolkaandachtsgebied.

In concreto heeft deze buisleiding geen explosieaandachtsgebied en ook geen gifwolkaandachtsgebied.

De aanwezige buisleiding heeft wel een brandaandachtsgebied waar de vrijstaande woning aan de Telefoonweg wordt gebouwd. Deze nieuwe woning komt binnen de zogeheten 10^{-8} risicocontour die tot ongeveer 35 meter buiten de buisleiding is gelegen te liggen. Dit betreft de contour waarbij de kans 1 op één miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen.

In dit geval is zoals gezegd sprake van een buisleiding waarin nitrogengas wordt getransporteerd. Stikstof is niet brandbaar maar als het in grote hoeveelheden vrij komt verdringt het de zuurstof uit de lucht en werkt het verstikkend. De grootste zone die van toepassing is op deze leiding betreft de zone van de belemmeringsstrook, die bedraagt 5 meter. Daar ligt de beoogde woning buiten qua afstand.

Verantwoording Groepsrisico

Voor bepaalde buisleidingen is een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig. De buisleidingen waar dat voor nodig is staan genoemd in artikel 2 van het Revb (Regeling externe veiligheid buisleidingen).

Als categorieën buisleidingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het besluit worden aangewezen:

- a. buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer;
- b. buisleidingen voor aardolieproducten met een uitwendige diameter van 70 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer;

- c. buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer;
- d. buisleidingen voor vergiftige stoffen, en
- e. buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

De buisleiding valt niet onder 1 van de genoemde categorieën a t/m e. Daarmee is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Daarbij komt ook nog dat het groepsrisico nauwelijks zal toenemen als gevolg van de bouw van één vrijstaande woning. Een berekening naar het groepsrisico kan dan ook verder achterwege blijven. Verder gaat het ook om bewoners als zelfredzaam aan te merken zijn.

5.10.2.4 *Tankstation*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen tankstations gesitueerd die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

5.10.2.5 *Transport gevaarlijke stoffen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen routes gevaarlijke stoffen over wegen aanwezig die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

5.10.2.6 *Hoogspanningslijnen*

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het projectgebied kunnen werken.

5.10.3 ***Inrichting en ontwikkeling***

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het projectgebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het projectgebied is van meerdere kanten (Vrijheidslaan, Noorderdiep en Rooilaan) bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en projectgebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en zelfsluitende woningtoegangsdeuren
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal

- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

5.10.4

Conclusie

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

5.11 Trillingen

5.11.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

5.11.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen waardoor dit onderzocht zou moeten worden.

5.11.3 Conclusie

Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan voor de bouw van 3 woningen.

5.12 Welstand

5.12.1 Wettelijk kader

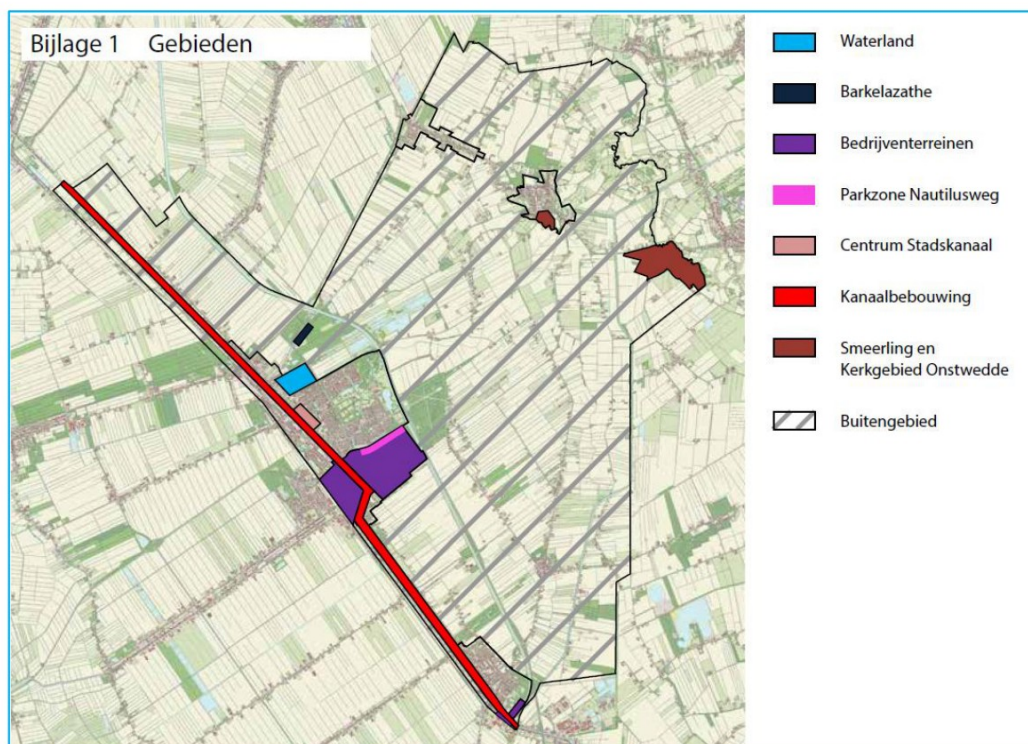
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

5.12.2 Toetsing

Op basis van de Welstandsnota ligt het werkingsgebied in welstandsgebied 'Kanaalbebouwing'. In de bijlage 'Welstandsnota Stadskanaal 2015' zijn de verschillende welstandscriteria die bij dit gebied horen te raadplegen.



Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte welstandscriteria. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal het bouwplan moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

5.12.3

Conclusie

Er zal rekening worden gehouden met de eisen vanuit de welstandsnota.

5.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

5.13.2 Toetsing

5.13.2.1 Archeologie

Vanuit het vastgestelde Chw bestemmingsplan geldt voor het werkingsgebied geen archeologische dubbelbestemming. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.13.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander met elkaar samenhangt.

Binnen het projectgebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook is het projectgebied niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op het aspect cultuurhistorie.

5.13.2.3 Landschap

Vanuit de provinciale Omgevingsverordening is er ter plaatse sprake van het landschap 'Veenkoloniën'. Kenmerkend voor de Veenkoloniën is het grootschalig open landschap met een rationele verkavelingsstructuur van kanalen en wijken. In dit landschap liggen kanaaldorpen met een mix van burger-, agrarische en industriële bebouwing. In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- de grootschalige openheid en rationele verkaveling;
- de koppeling tussen langgerekte bebouwingslinten en kanalen en wijken met planmatige opzet;
- de herkenningspunten in linten: bruggen, sluizen, fabrieken en watertorens;
- de karakteristieke doorkijken in de linten;
- verdichtingen in het lint bij bruggen, sluizen en fabrieken;
- het contrast tussen het kleinschalige lint en het grootschalige open landschap.

Er wordt gebouwd op een wijze die passend is in dit aanwezige landschap. De woningen voegen zich langs en in de bestaande bebouwingslinten.

5.13.3 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit archeologie, cultuurhistorie en landschapswaarden.

5.14 Bodem

5.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

5.14.2 Toetsing

In het TAM-Omgevingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het werkingsgebied 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).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan, bekend onder de gegevens *'Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 Sluisstraat tussen 62 en 66 Musselkanaal, Projectnummer: 25-M11878, d.d. 8 augustus 2025'* is als bijlage 6 bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de onderzochte bovengrondmengmonsters zijn enkele stoffen verhoogd gemeten in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Voor geen van de onderzochte stoffen in de bovengrond geldt dat voor de functie wonen met tuin de risicoindex groter is dan 1 en dat het maximaal toelaatbaar risiconiveau (MTR) wordt overschreden. Het grondwater bevat enkele verhoogde gehalten t.o.v. de streefwaarde, de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering worden niet overschreden.

Wel geldt voor de gemeten gehalten lood in de bovengrond dat deze voor gebruik als grote moestuin en wonen met tuin plaatselijk leiden tot een gezondheidkundige matige bodemkwaliteit voor lood.

Wanneer de locatie als tuin in gebruik wordt genomen, een gebruiksvorm waarbij meer contactmogelijkheden zijn, kan het noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen.

Omtrent de aard van deze maatregelen kan een advies bij de GGD worden opgevraagd.

De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven naar oordeel van het onderzoeksbureau, geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 geldt, ten aanzien van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem, naar onze mening, geen belemmering voor het huidige gebruik van de onderzoekslocatie.

5.14.3

Conclusie

Wanneer rekening wordt gehouden met de gegeven aanbevelingen vormt het aspect bodem geen belemmering.

5.15 Water

5.15.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschap verordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

5.15.2 Toetsing

Op 3 augustus 2023 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap Hunze en Aa's zodoende op de hoogte gesteld van dit plan.

Voor het plan geldt dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. Het ontvangen standaard waterparagraaf document is als bijlage 7 bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het werkingsgebied en directe omgeving. De standaard teksten kunnen worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing (toelichting).

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Hierna volgt de standaard waterparagraaf van het waterschap Hunze en Aa's.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Bij dit plan zijn geen zeekeringen of boezemkades aanwezig.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Bij voorliggend plan geldt dat er sprake is van een gescheiden rioolstelsel, hemelwater zal op eigen terrein worden afgevoerd en vuil afvalwater gaat naar het bestaande rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuult is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren". Met deze adviezen zal rekening worden gehouden door het toepassen van uitlogende materialen tot een minimum te beperken.

5.15.3

Conclusie

Het bouwplan is verenigbaar met de belangen vanuit het waterschap.

5.16 Stedenbouw

5.16.1 Wettelijk kader

Overheden moeten stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden. Er gelden beperkt instructieregels van het Rijk. Deze regelen alleen een aantal specifieke nationale belangen. Het is daarom van belang dat provincies en gemeenten het beleid en de borging van stedenbouwkundige kwaliteit zelf invullen.

Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. Hij wordt beïnvloed door (maatschappelijke) ontwikkelingen als de druk op de woningmarkt, verdichting van stedelijke gebieden en energietransitie.

De beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebied specifiek. De waardering van een stedenbouwkundige omgeving wordt onder andere bepaald door:

- de maat en schaal van de bebouwing;
- afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd;
- herkenbaarheid door duidelijke routes en herkenningspunten;
- benutten van cultuurhistorische waarden;
- voldoende groen;
- materiaalgebruik

Al deze elementen dragen bij aan de belevings- en gebruikswaarde, en daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied. Ook het voorkomen van leegstand en verloedering zorgt ervoor dat de kwaliteit van gebied behouden blijft.

5.16.2 Toetsing

Het bouwen van 3 woningen op deze locatie zou normaal gesproken niet tot de mogelijkheden behoren. 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. Om het geheel exploitabel te maken heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht om 2 woningen toe te voegen. Stedenbouwkundig en planologisch gezien is dat inpasbaar: met de ontwikkeling wordt ruim 1400 vierkante meter aan detailhandel vloeroppervlak, gelegen buiten kernwinkelgebied, gesaneerd.

5.16.3 Conclusie

Het bouwplan is verenigbaar met de belangen vanuit stedenbouw.

5.17 Kabels en leidingen

5.17.1 Wettelijk kader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspanning)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

Mechanisch graven of heien mag in de openbare ruimte pas als er bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster (verwijst naar een andere website) een KLIC-melding is gedaan. Deze verplichting geldt voor elke graafdiepte.

Degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, is de grondroerder. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Het Kadaster regelt dat de melder informatie krijgt over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie.

5.17.2 Toetsing

Door de initiatiefnemer is/wordt een KLIC-melding gedaan.

5.17.3 Conclusie

Er zal rekening worden gehouden met de resultaten vanuit de uitgevoerde KLIC-melding.

5.18 Milieuzonering

5.18.1 Wettelijk kader

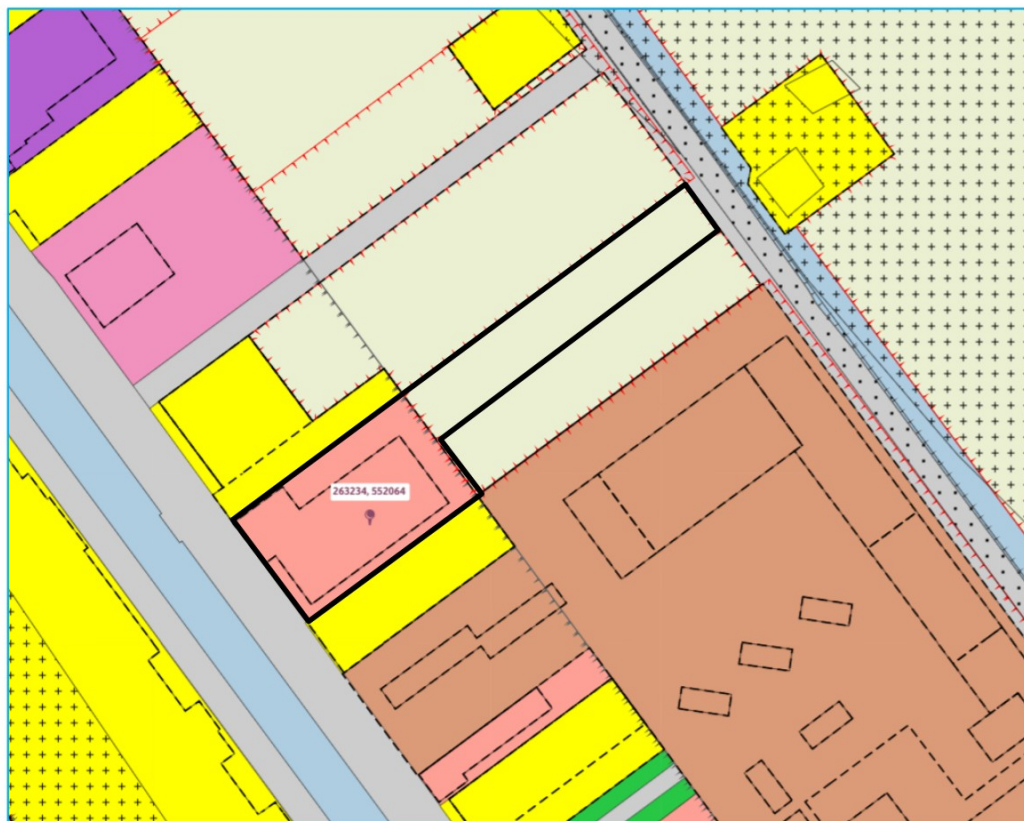
Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Op het aspect geluid is in paragraaf 5.8 al ingegaan. Dit wordt hier verder buiten beschouwing gelaten.

De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden.

5.18.2 Toetsing

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt zijn meerdere functiegebieden gelegen, zoals het wonen, maatschappelijke voorzieningen, verkeersvoorzieningen, dienstverlenende voorzieningen en detailhandel. Vanwege deze functiemenging kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.



Direct rondom het werkingsgebied bevinden zich aan de noord- en zuidkant woonfuncties/bestemmingen. Op iets ruimere afstand bevinden zich andere functies. Naar het noorden toe bevindt zich op circa 53 meter afstand een dienstverlenende functie. Hier is sprake van een kantoorgebouw. Een kantoorgebouw wordt beschouwd als 'zakelijke dienstverlening'. Daarvoor geldt een richtafstand voor milieuhinder (uitgaande van gemengd gebied) van 0 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar. Er is geen sprake van onderlinge milieuhinder tussen de nieuwe woningen en het kantoor.

Naar het zuiden toe bevindt zich op een afstand van circa 20 meter een maatschappelijke functie. Hier is sprake van een asielzoekerscentrum. Feitelijk gezien wonen daar mensen. Van wonen naar wonen is er geen sprake van milieuhinder. Als er een andere maatschappelijke functie in komt, zoals bijvoorbeeld een school of een kerkgebouw dan geldt een richtafstand van milieuhinder van maximaal 10 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot deze maatschappelijke functie bedraagt overal meer dan 10 meter, zodat milieuhinder niet te verwachten is.

5.18.3

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bouw van de woningen niet leidt tot onevenredige hinder voor andere bedrijven.

5.19 Netcapaciteit

5.19.1 Wettelijk kader

Door overbelasting van het stroomnetwerk is het “per direct” aan sluiten op het netwerk niet altijd mogelijk. Daarom is het verstandig dit van te voren goed af te kaderen met de betreffende stroomleverancier.

In principe is er in de hele gemeente schaarste voor nieuwe aansluitingen op het elektriciteitsnet. Maar dit gaat met name om grootverbruikaansluitingen (groter dan 3x 80 ampère). Woningen hebben in beginsel nooit een grootverbruikaansluiting nodig, dus zij kunnen nog wel aangesloten worden. Als het om veel woningen gaat, dan kan dit vragen om lokale netuitbreiding van het laagspanningsnet. Dit is echt afhankelijk van de plek waar gebouwd wordt en of er misschien een bestaande aansluiting aanwezig is die gebruikt kan worden.

5.19.2 Toetsing

Het gaat in dit project om de bouw van maximaal 3 nieuwe, vrijstaande woningen. Woningen hebben een kleinverbruikaansluiting voor elektriciteit nodig en deze kunnen door de netbeheerder aangesloten worden.

5.19.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bouw van de 3 woningen niet leidt tot aansluitproblemen op het stroomnetwerk.

6 Hoofdstuk 6 Juridisch systeem

6.1 Wijziging omgevingsplan

6.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Regels

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint.

Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Preambule opnemen

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. De overige regelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn niet buiten toepassing verklaard, waardoor deze onverkort van toepassing blijven op de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvraag vereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 3 Algemene begripsbepalingen

Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen Toepassingsbereik

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.4 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebruiksregels

Voor alle functies zijn bestemmingen opgenomen waarin de toegestane en niet toegestane gebruiksactiviteiten staan benoemd. De basis hiervoor zijn de bestemmingen uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen (en beheersverordeningen), aangevuld met de verleende buitenplanse omgevingsvergunningen (uitgebreide en kruimelgevallen) van de gemeente.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is het bepaald dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit hoofdstuk toegestane gebruiksactiviteiten.

Artikel 7 Wonen

Alle gronden in de kernen waar wonen in hoofdzaak is toegestaan zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Een aantal functies is toegestaan voor zover deze ondergeschikt en/of verbonden aan het wonen en zijn specifiek aangeduid. Dit betreffen agrarische nevenactiviteiten, recreatieve bewoning, dienstverlening in de eerste bouwlaag, bibliotheek en kantoren, verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast), 6 camperplaatsen, logiesverstrekking met ten hoogste 18 logiesplaatsen, maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, een houtbewerkingsbedrijf en theetuinen.

Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op het woonperceel bij woningen in het landelijk gebied.

Hoofdstuk 3 Bouwregels

Artikel 8 Wonen – Kern bouwen

Als hoofdgebouw zijn uitsluitend woonhuizen toegestaan en de daarbij behorende bouwwerken. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarvan uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'specifiek bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouw' waar geen hoofdgebouw mag worden gebouwd. De oppervlakte van een hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is niet vastgelegd. Deze oppervlakte is gekoppeld aan een bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 1.000 m².

Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het gedeeltelijk bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak en dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd. Tevens is een verhoging van de goothoogte van het hoofdgebouw mogelijk en een verlaging van de dakhelling tot deels een plat dak van het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken kan de bouwhoogte worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Algemene regels activiteiten

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen naar aanleiding van de verplichting uit het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel houdt in dat een perceel niet twee keer mag worden gebruikt bij het bepalen van bijvoorbeeld een toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Dit voorkomt dat een perceel na een eventuele verkoop bij een ander perceel wordt gevoegd en op basis daarvan ineens meer mag worden gebouwd dan voorheen.

Artikel 10 Algemene regels bouwactiviteiten

De algemene bouwregels gelden voor het gehele werkingsgebied. Deze bestaan uit nadere eisen, bestaande afmetingen en situering en overschrijving van de bouwgrenzen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels gelden voor (nagenoeg) het hele werkingsgebied van toepassing zijn. In deze regels is het gebruik opgenomen dat niet is toegestaan.

Artikel 12 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De algemene afwijkingsregels geldende voor het gehele werkingsgebied. Hierin is de 10%- regeling in opgenomen, het verhogen van overige bouwwerken tot 10 m en het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken ten behoeve van openbaar nut. Het verhogen van reclamemasten is beperkt tot een hoogte van 6 m.

Artikel 13 tot en met 16 Regels reclame-uitingen, aanleggen of veranderen van een uitweg, voorwerpen op of aan de weg en bomen

Deze regels zijn vanuit de APV vertaald naar het Chw bestemmingsplan. Het betreffen regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en gelden voor het gehele werkingsgebied. Inhoudelijk zijn ze niet gewijzigd, maar afgestemd op de systematiek van het Chw bestemmingsplan. De regeling bevat vergunningplichten, verbodsbepalingen, weigeringsgronden en uitzonderingen.

Artikel 17 Welstandsregels

De welstandsregels zijn opgenomen met de daarbij behorende deelgebied. De regels zijn gekoppeld aan de deelgebieden op de verbeelding. Inhoudelijk zijn ze niet gewijzigd, maar afgestemd op de systematiek van het Chw bestemmingsplan. Zie ook H7.

Artikel 18 Regels met betrekking tot parkeren

Deze regels gelden voor het gehele werkingsgebied. Deze regels voorzien in het voldoen aan voldoende parkeergelegenheid bij het bouwen of gebruiken van een bouwwerk in de omgeving. De parkeergelegenheid moet daarbij in stand worden gehouden. De parkeernormen in de CROW-uitgave 2018 worden gehanteerd of een nieuwe uitgaven indien deze tijdens de planperiode wordt gewijzigd.

Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen zodanig dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Tot slot zijn overgangsregels opgenomen. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit TAM-plan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe TAM-omgevingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7 Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.2 Kostenverhaal

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Stadskanaal is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Stadskanaal. Er wordt een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten tussen aanvrager en de gemeente.

8

Hoofdstuk 8 Overgangsrecht en inwerkingtreding

Dit hoofdstuk gaat in op de relatie tussen geldende en in werking tredende plannen ten aanzien van het bouwen en het gebruik.

Ten aanzien van het bouwen is geregeld dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, toegestaan is. Dit is onder de volgende voorwaarden toegestaan, waarbij de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. het bouwwerk mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. het bouwwerk mag na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bovenstaande, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. Deze regel geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of die beheersverordening.

Ten aanzien van het gebruik is aangegeven dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Het is echter verboden het met het TAM-plan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Wanneer het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Deze regel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of die beheersverordening.

9

Hoofdstuk 9 Procedure en zienswijzen

Als het college heeft ingestemd met het ontwerp TAM-omgevingsplan, geeft de gemeente kennis van het ontwerp TAM-omgevingsplan en wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze.

Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen. Zoals ook genoemd in paragraaf 3.2, is voorafgaand aan terinzagelegging een inloopavond gehouden. Alle direct betrokkenen worden persoonlijk schriftelijk geïnformeerd over het plan.

Aan de hand van eventueel ingediende zienswijzen en/of overige wijzigingen wordt daarna een besluit genomen over de vaststelling van de wijziging van het TAM-omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd. Het TAM-omgevingsplan treedt in beginsel in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp TAM Omgevingsplan Sluisstraat 63 Musselkanaal heeft vanaf 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

10

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 – M.e.r.-beoordelingsdocument

Bijlage 2 – Stikstofberekening

Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 – Advies Omgevingsdienst op akoestisch onderzoek

Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 – Aanvraag watertoets

Projectgegevens

Project : TAM-Omgevingsplan Sluisstraat 63 te Musselkanaal
IMRO : NL.IMRO.0037.TAMOP2401-vs01
Projectnummer : RB 30.301
Versie : 01
Datum : 31 maart 2026

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
[REDACTED] Emmen
www.roobeek-advies.nl