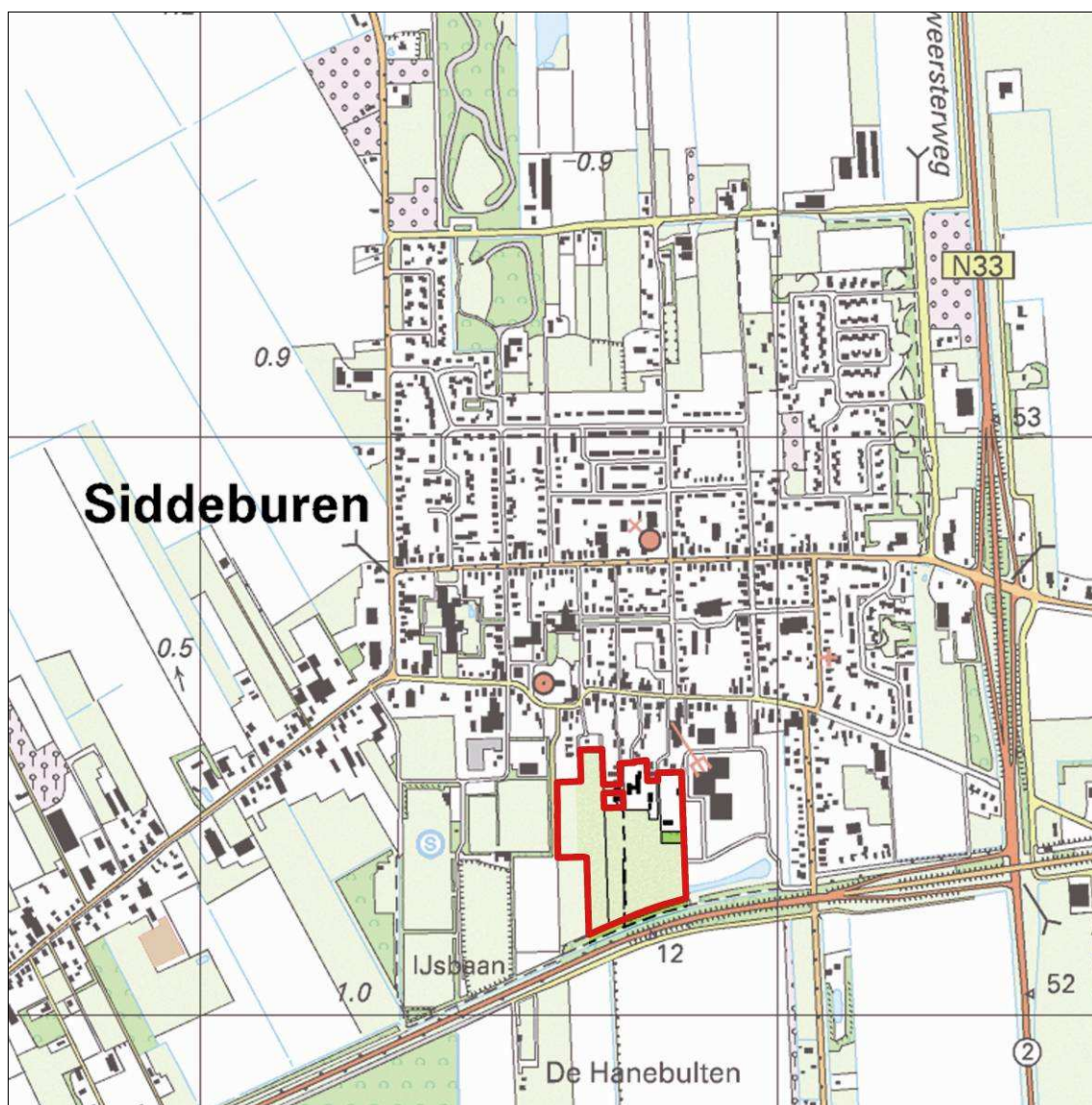


Overzichtskaart



Gemeente Slochteren, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding	11
1.2	Vigerend bestemmingsplan	11
1.3	Plangebied	12
1.4	Leeswijzer	12
2	Gebiedsverkenning	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Historische ontwikkeling	13
2.3	Ruimtelijke structuur	13
2.3.1	Ligging en bereikbaarheid plangebied	13
2.3.2	Algemene beschrijving omgeving plangebied	14
2.3.3	Landschap en cultuurhistorie	16
2.3.4	Groen en water	17
2.3.5	Wegen	19
2.3.6	Plangebied	20
2.4	Functionele structuur	20
3	Planologisch beleidskader	23
3.1	Europees beleid	23
3.1.1	Wet op de Archeologische Monumentenzorg	23
3.1.2	Ecologie: Natura 2000	24
3.2	Rijksbeleid	24
3.3	Provinciaal beleid	24
3.3.1	Provinciaal Omgevingsplan	24
3.3.2	Omgevingsverordening	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.4.1	Toekomstvisie 'het land van Slochteren'	27
3.4.2	Structuurvisie Siddeburen	28
3.4.3	Welstandsnota	31
3.4.4	Behoeftenuitredingen	32
3.4.5	Nieuwbouwruiimte	32
3.4.6	Beleidsnota Duurzaam Slochteren	32
4	Onderzoeken	35
4.1	Milieuaspecten	35
4.2	Externe veiligheid	35
4.2.1	Inrichtingen	35
4.2.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	37
4.2.3	Buisleidingen	39
4.2.4	Verantwoording	41
4.3	Luchtkwaliteit	41

4.4	Water	43
4.4.1	Waterhuishoudkundige kenmerken	43
4.4.2	Uitgangspunten	44
4.4.3	Doorwerking uitgangspunten	44
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	45
4.6	Natuurwaarden	45
4.6.1	Beschermde gebieden	46
4.6.2	Beschermde soorten	46
4.6.3	Uitvoerbaarheid	47
4.7	Geluid	47
4.8	Milieuhygiënische gesteldheid bodem	50
5	Planbeschrijving	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Voornemen in breder kader	52
5.3	Functionele situatie	53
5.4	Stedenbouwkundig plan	54
5.4.1	Hoofdstructuur	55
5.4.2	Beschrijving gebiedsdelen	55
5.5	Verkeer	56
5.6	Groen, landschap en water	57
5.7	Bouwplan De Deel	57
5.8	Massa en beeldkwaliteit	58
6	Juridische planbeschrijving	59
6.1	RO-standaarden en regels 2008	59
6.1.1	Algemeen	59
6.1.2	PRBP 2008	59
6.1.3	STRI 2008	60
6.1.4	IMRO 2008	60
6.1.5	SVBP 2008	60
6.2	Toelichting	61
6.3	Regels	61
6.3.1	Inleidende regels	62
6.3.2	Bestemmingsregels	63
6.3.3	Algemene regels	64
6.3.4	Overgangs- en slotregels	65
6.4	Toelichting basisbestemmingen	65
6.4.1	Groen	65
6.4.2	Maatschappelijk - zorginstelling	66
6.4.3	Verkeer - Verblijfsgebied	66
6.4.4	Wonen	66
6.5	Verbeelding	69
6.5.1	Algemeen	69
7	Economische uitvoerbaarheid	71
7.1	Algemeen	71

7.2	Exploitatieplan	71
7.3	Planschade	71
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
8.1	Overlegreacties	73
8.2	Inspraakreacties	79

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Stichting Woningbouw Slochteren (SWS) heeft het voornemen aan de zuidzijde van Siddeburen in samenwerking met NOVO een wooncentrum (24 zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking), enkele appartementsgebouwen geschikt voor ouderen en circa 30 vrijstaande en halfvrijstaande (nultreden) woningen te realiseren. Na realisatie van het wooncentrum van NOVO kan het bestaande wooncentrum De Deel aan de Hoofdweg worden gecomoveerd. Het huidige gebouw De Deel voldoet namelijk niet meer aan de eisen van deze tijd.

KORTE PLANBESCHRIJVING

De reguliere woningen, het wooncentrum en de appartementsgebouwen zijn in één stedenbouwkundig plan (Stedenbouwkundig plan Siddeburen Zuid) geïntegreerd.

De uitbreiding van het dorp vindt zijn grondslag in het ambitieniveau van de gemeente om Siddeburen ook in de toekomst een sterk en volwaardig dorp te laten zijn. In de Structuurvisie Siddeburen is de zuidelijke uitbreiding van het dorp opgenomen.

STRUCTUURVISIE SIDDEBUREN

1.2

Vigerend bestemmingsplan

De betreffende percelen (hierna te noemen 'plangebied') liggen in het vigerende bestemmingsplan Siddeburen Kern (vastgesteld op 30 mei 1994 en goedgekeurd op 4 oktober 1994). De volgende bestemmingen komen in het plangebied voor:

- Agrarische doeleinden;
- Bijzondere doeleinden;
- Erf;
- Begraafplaats.

Gezien de planvoornemens dient voor dit gebied op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet hierin en zal de procedure ex artikel 3.8 Wro doorlopen.

1.3

Plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de N387, de woningbouw op de locatie Traas, de woningbouw aan de zijlaantjes van de Hoofdweg en de begraafplaats met laan. Voor in dit plan is een kaartje opgenomen waarop het plangebied is weergegeven. De verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan geeft echter de exacte begrenzing van het plangebied weer.

1.4

Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van Siddeburen en het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het beleidskader dat als bovenliggend toetsingskader valt aan te merken. De (milieu)onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële consequenties van het plan en geeft een toets weer of het plan economisch uitvoerbaar is. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 het verloop van de voorbereidende procedure weergegeven waaronder een verslag van reacties van overlegpartners en een samenvatting van de inspraakreacties.

G e b i e d s v e r k e n n i n g

2

2.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort ingegaan op de ontwikkeling van Siddeburen. Vervolgens wordt de huidige ruimtelijke situatie van Siddeburen en het plangebied uiteengezet. In de laatste paragraaf wordt de functionele situatie beschreven.

2.2

Historische ontwikkeling

In de structuurvisie van Siddeburen wordt uitgebreid ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het dorp. Daaruit blijkt dat Siddeburen is ontstaan op een knooppunt van twee linten. De Hoofdweg en de Oudeweg vormen samen de ruggengraat van het dorp. Bij de meeste uitbreidingen van de dorpsstructuur zijn de straten in elkaars verlengde, haaks op deze twee linten doorgetrokken. Vervolgens zijn nieuwe doorlopende gridstraten parallel aan de Oudeweg en de Hoofdweg gemaakt. Zo ontstond het grid van Siddeburen. De buurtjes binnen de gridlijnen kregen een eigen structuur, vaak bepaald door de periode waarin ze zijn ontwikkeld. De uitzondering hierop is de uitbreiding in de jaren negentig in het noordoosten.

De historische kaartjes in de bijlagen geven een beeld van de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving. Daarop is te zien dat de Hoofdweg van de twee linten van oorsprong het dichtst is bebouwd, dat de zijlaantjes ten zuiden van de Hoofdweg al rond 1811 aanwezig waren en dat het plangebied sinds 1811 met uitzondering van enkele woningen aan de laantjes onbebouwd is geweest.

2.3

Ruimtelijke structuur

2.3.1

Ligging en bereikbaarheid plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Siddeburen, in een gebied dat deel uitmaakt van een strook min of meer 'overgebleven' landschap tussen de provinciale weg N387 en het historische bebouwingslint.

Het (hoofd)lint van de gemeente Slochteren begint bij Noorddijk ten noordoosten van de stad Groningen en loopt via Harkstede, Kolham, Slochteren en Siddeburen.

Het dorp is goed bereikbaar vanwege de aansluiting op de N33 en de N387. De belangrijkste wegen in het dorp zelf zijn de Oudeweg en de Hoofdweg. De Hoofdweg is het zuidelijke lint. Het plangebied grenst aan de zijlaantjes van de Hoofdweg.



Luchtfoto Siddeburen, in het rood het plangebied (bron: Google Earth)

2.3.2

Algemene beschrijving omgeving plangebied

Op het navolgende kaartje wordt een beeld gegeven van de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied betreft het blauw omlinjde gebied (nummer 1).

In deze paragraaf wordt per zijde een korte beschrijving van de omgeving gegeven. Daarna wordt dieper op de ruimtelijke aspecten ingegaan.



De noordzijde van het plangebied grenst aan woningbouw aan vier zijlaantjes van de Hoofdweg. Het karakteristieke van deze situatie is de vervlechting van de rafelige 'achterkant' van het dorp met de landschappelijke resten. Deze rafelige rand is ontstaan door de verschillende lengtes van de laantjes, waardoor geen sprake is van een strakke bebouwingswand. Een van de laantjes ontsluit De Deel, nummer 6 op vorenstaand kaartje.

NOORDZIJDE

De oostbegrenzing wordt gevormd door het woon-zorgcomplex Ufkenshuis (nummer 5 op vorenstaand kaartje), bestaande uit 75 zorgunits en de aanleunwoningen en de woningen aan de Willem Balkemastraat. Dit gebied wordt ook wel 'locatie Traas' genoemd.

OOSTZIJDE

Aan de zuidkant van het plangebied ligt de N387, waardoor het dorp aan de zuidzijde van het buitengebied wordt afgescheiden. Deze weg ligt op het voormalige Woltjerspoor. De weg is echter niet zichtbaar door een brede bosstrook langs deze weg (nummer 4 op vorenstaand kaartje).

ZUIDZIJDE

Ten westen van het plangebied ligt een begraafplaats, die door een laantje met een dubbele rij monumentale beukenbomen wordt verbonden met de Hoofdweg (nummer 2 op vorenstaand kaartje). In het plan wordt qua begrenzing rekening gehouden met de uitbreidingsbehoefte van de begraafplaats. Deze uitbreidingsruimte is op het vorenstaande kaartje weergegeven met nummer 3.

WESTZIJDE

Aan de westzijde van deze laan en begraafplaats liggen sportvelden.



Woningen langs de laantjes



Zicht op enkele woningen en het Ufkenshuis vanuit westelijke richting



Willem Balkemastraat



Laan richting begraafplaats

2.3.3

Landschap en cultuurhistorie

Siddeburen ligt op een glaciale rug. Het landschap ten noorden en zuiden van deze rug is open. De verkaveling van de laagtes is ontstaan vanuit de hogere randen en later vanuit de weinige landwegen.

Doordat de lintdorpen, waaronder Siddeburen, als gevolg van de aanleg van de provinciale weg (N387) zijn afgesneden van het landschap zijn er interessante gebieden ontstaan, die als een soort uitloop van de lintdorpen kunnen worden gezien. Vanaf het hoofdlint lopen in veel gevallen laantjes naar het lagergelegen achtergebied, waaraan kleine boerderijen en woonhuizen zijn gesitueerd. Er bevinden zich (paarden)weiden, tuinen en andersoortige erven. In het algemeen zijn het sfeervolle, soms wat rommelige, maar veelal karakteristieke gebieden. De vervlechting van de laantjes met het plangebied zal uitgangspunt moeten zijn bij de nieuwe planontwikkeling, evenals het respecteren van het monumentale laantje naar de begraafplaats, dat zijn kwaliteit ook ontleent aan de zichtbaarheid vanuit het plangebied. Op het topografische kaartje van 1990 zijn de open ruimten tussen het lint en de N387 duidelijk zichtbaar.



Omgeving De Deel



Topografische kaart 1990

2.3.4

Groen en water

De zuid- en westzijde van het plangebied heeft een groen karakter, vanwege de aanwezige bosstrook langs de N387 en de bomen rondom de begraafplaats en het laantje naar de begraafplaats. Het laantje naar de begraafplaats bepaalt in hoge mate de karakteristiek van de omgeving.

GROEN

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied bestaat het groen uit solitaire bomen of struiken (erfbepanting).

WATER

Langs de perceelgrenzen in het gebied bevinden zich enkele smalle sloten. Oppervlaktewater is aanwezig ten zuiden van de woningen langs de Jan Oostindierstraat.

De sloten zijn op de kaart van het watersysteem (zie afbeelding in de bijlagen) weergegeven.



Ruiterspad en bosstrook langs de N387



Sloot langs rand plangebied



Waterpartij ten zuiden van locatie Traas

2.3.5

Wegen

Er komen vier laantjes vanaf van de Hoofdweg op het plangebied uit. Deze smalle laantjes ontsluiten de aangrenzende woningen. Een van de wegen in het woongebied, de Jan Oostindierstraat, aan de oostzijde van het plangebied (locatie Traas) komt eveneens op het plangebied uit. De Hoofdweg kan via een ontsluitingspunt aan de noordoostzijde van het plangebied worden bereikt. Het betreft hier een nog her in te richten gebied, waar voorheen een boerderij stond, zie navolgende foto.



Beeld nabij aansluiting plangebied op de Hoofdweg

2.3.6

Plangebied

In de huidige situatie wordt het plangebied, met uitzondering van het terrein van De Deel en de woning Hoofdweg nummer 139 en nummer 165 gebruikt als weiland. Er zijn geen wegen in het plangebied aanwezig. Het plangebied wordt gekenmerkt door de openheid en het hoogteverschil. Op het kaartje in de bijlage is de hoogte van het maaiveld weergegeven.

De Deel is een woonvorm van NOVO voor mensen met een verstandelijke beperking, waar circa 16 cliënten wonen. Het vrijstaande gebouw wordt ontsloten door een van de zijlaantjes van de Hoofdweg.

De twee bestaande woningen in het plangebied betreffen beide vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap.



Plangebied

2.4

Functionele structuur

DEMOGRAFIE

Siddeburen telt circa 3.500 inwoners en circa 1.200 woningen (GBA, 2009). Het aantal inwoners is de afgelopen jaren gestegen. Qua leeftijdsverdeling kent Siddeburen een hoger percentage 65-plussers dan het percentage 65-plussers in de gehele gemeente (21% in Siddeburen tegen 14% in de gemeente). Het aantal mensen tussen de 45 en 65 jaar is daarentegen iets lager (25% in Siddeburen tegen 30% in gemeente). De verdeling van de overige leeftijdsgroepen is gelijk aan de gemeente.

Het centrumgebied van het dorp bevindt zich langs de Hoofdweg, ter weerszijden van de kerk (ten noordwesten van het plangebied). De aanwezige centrumfuncties met onder meer winkels, horeca, dienstverlening en bedrijven zijn hier gemengd met wonen. In het hart van het dorp is in 2008 een winkelcentrum gereedgekomen, waardoor er een nog attractiever winkelapparaat is ontstaan.

VOORZIENINGEN EN BEDRIJVEN

Qua bedrijvigheid zijn er behalve winkels ook verspreid in het dorp andere bedrijven aanwezig. Aan de oostzijde van de N33 is het bedrijventerrein Kalverkampen gerealiseerd.

Planologisch beleidskader

3

3.1

Europees beleid

3.1.1

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta (Malta). Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een meer prominente plaats gekregen in de ruimtelijke planvorming.

Als uitvloeisel van de ondertekening van het Verdrag van Malta (1992) is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de daaruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988 (en drie andere wetten) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Monumentenwet (1988) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed en de inpassing van archeologische waarden in de ruimtelijke ordening.

Daarnaast stelt de wet dat de financiering van onderzoek dat voortvloeit uit een onontkoombare versterking van archeologische waarden ten laste van de initiatiefnemer komt. Het genoemde onderzoek omvat het volledig archeologisch proces, zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), dan wel een daarop gebaseerd Programma van Eisen (PvE).

De nieuwe wetgeving heeft voor de Nederlandse gemeenten vergaande consequenties, met name ten aanzien van de zorg voor het archeologisch erfgoed. Vanaf het moment van ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 is door de rijksoverheid beleid ontwikkeld om tot een zorgvuldige omgang met dit archeologisch erfgoed te komen, met als uitgangspunt het behoud van archeologische waarden 'in situ' (ter plekke; in de bodem). Met de inwerkingtreding van de Wamz (2007) en de herziening van de Monumentenwet (1988) zijn overheden wettelijk verplicht om archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures. Omdat de invulling van ruimtelijke plannen vooral een gemeentelijke taak is, zijn gemeenten, zoals de wetgever het heeft beoogd, de belangrijkste speler in het 'archeologische' veld geworden. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en daarvoor passend archeologiebeleid te formuleren.

De gemeente Slochteren heeft archeologiebeleid, in de vorm van een archeologische beleidskaart met beleidsnota. Het beleid geeft aan dat er voor specifieke ruimtelijke plannen een archeologisch bureauonderzoek wordt gevraagd.

3.1.2

Ecologie: Natura 2000

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten op grond van Europese Habitatrictlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn.

3.2

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is neergelegd in de Nota Ruimte. Deze nota is op 23 april 2004 vastgesteld in de ministerraad en achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede Kamer en de Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling'. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen duidelijk zijn onderscheiden. De nota geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gekozen is voor een versterking van het decentrale planningsstelsel, met een kernrol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Rijk richt zijn ordenende en sturende rol vooral op de elementen van de zogenaamde Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor gebieden die daar buiten vallen, zoals het grondgebied van de gemeente Slochteren, laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die ervoor moeten zorgen dat overal aan eisen van 'ruimtelijke basiskwaliteit' wordt voldaan. Onder dit laatste wordt het samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde verstaan.

3.3

Provinciaal beleid

3.3.1

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 is in juni 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling). Het beleid voor de periode 2009-2013 is in het POP onderverdeeld in zes thema's: 'Ondernemend Groningen', 'Leven en wonen in Groningen', 'Karakteristiek Groningen', 'Bereikbaar Groningen', 'Energiek Groningen' en 'Schoon en veilig Groningen'. Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende

functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is beleid onder het thema 'Leven en wonen in Groningen' van belang.

LEVEN EN WONEN

Een belangrijk uitgangspunt in het provinciaal woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra. De steden krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen. De gereserveerde toekomstige woongebieden en de zoekruimten voor woningbouw zijn aangegeven op een kaart in het POP. Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied. De provincie heeft echter ingestemd met de Structuurvisie Siddeburen, waarin de zuidelijke woonuitbreiding van het dorp is opgenomen.

De provincie heeft afspraken met de gemeenten gemaakt wat betreft het aantal te bouwen en te slopen woningen. Deze afspraken zijn neergelegd in de Omgevingsverordening (zie volgende paragraaf). De nieuw te ontwikkelen bouwcapaciteit heeft betrekking op alle zelfstandige woningen. Uitzonderingen zijn:

- bedrijfswoningen;
- nieuwbouw ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte voor ouderen en mensen met een beperking;
- omzetten van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw in een individuele woning;
- landgoederen, borgwoningen en buitenplaatsen, als het gaat om incidentele projecten en geringe aantallen.

Bij het POP zijn meerdere kaarten gevoegd. Deze kaarten geven het volgende weer.

KAARTEN

Infrastructuur:

- De N387 wordt aangeduid als een gebiedsontsluitende weg.
- De N33 is een gereserveerd tracé wegverbinding.

Landschapselementen en kenmerken:

- De Hoofdweg door Siddeburen is aangewezen als 'groen lint' en het gebied ten zuiden van de N387 als 'grootschalig open landschap'.

Gebiedsontsluitende wegen betreffen de provinciale wegen. In het POP is geen toekomstige uitbreiding van deze wegen opgenomen. Langs de N33 is wel een zone gereserveerd voor zoekruimte voor nieuwe infrastructuur. In de verordening zijn de regels voor deze zone opgenomen.

De provincie streeft naar bescherming van de grootschalige open landschappen. Het onderhavige plan heeft geen aantasting van de openheid van het genoemde gebied tot gevolg.

De overige kaarten uit het POP hebben geen betrekking op het plangebied of de directe nabijheid van het plangebied.

3.3.2

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening 2009, die nauw aansluit bij het POP 2009-2013, zijn onder andere regels opgenomen over de inhoud van de toelichting van een bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is nagegaan of het plan voldoet aan de verordening. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Net als bij het POP zijn ook bij de verordening kaarten gevoegd. De kaart 'Infrastructuur' geeft een zone aan ter reservering van verbreding van de N33. In artikel 4.17 Reserveringszones (energie-)infrastructuur is opgenomen dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de bouw of aanleg van nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebruik van gronden die afbreuk doen of kunnen doen aan de mogelijkheid om wegen, spoorwegen en leidingen aan te leggen in de reserveringszones of zoekgebieden voor wegen, spoorwegen en leidingen. Het plangebied ligt echter buiten deze reserveringszone.

In de verordening zijn ook de afspraken vastgelegd over het aantal te bouwen woningen per gemeente voor de komende jaren. In de gemeente Slochteren is de nieuwbouwruiimte voor de periode 2007-2019 770 woningen, waarvan indicatief 710 woningen toevoeging aan de woningvoorraad en 60 woningen vervangende nieuwbouw betreft. Op grond van artikel 4.7, lid 3 moet de toelichting inzicht bieden in het aantal woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen in de gemeente kan worden gebouwd gedurende de periode waarvoor Gedeputeerde Staten de nieuwbouwruiimte hebben vastgesteld. Deze zogenaamde 'restcapaciteit' ligt in de gemeente Slochteren (in oktober 2010) op 25 woningen. Aangezien daarmee nog voldoende ruimte overblijft, wordt voldaan aan artikel 4.7, lid 4 van de Omgevingsverordening, namelijk dat de woningbouwcapaciteit in het bestemmingsplan, vermeerderd met de restcapaciteit in andere bestemmingsplannen, de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte niet overschrijdt.

Volgens artikel 4.27, lid 1 van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden in het buitengebied niet in de vestiging van nieuwe woningen. Het plangebied maakt op grond van de Omgevingsverordening deel uit van het buitengebied. De begrenzingen van het buitengebied kunnen door Gedeputeerde Staten worden gewijzigd, als sprake is van optimaal ruimtegebruik van bestaand bebouwd gebied (SER-ladder). In Siddeburen zijn geen herstructureringslocaties aanwezig welke geschikt zijn voor onderhavige woningbouwopgave.

3.4

Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid van de gemeente Slochteren beschreven. Aan het onderhavige plan ligt de Structuurvisie Siddeburen ten grondslag. Dit document vormt een uitwerking van de toekomstvisie van Slochteren.

3.4.1

Toekomstvisie 'het land van Slochteren'

In 2008 is de Toekomstvisie 'het land van Slochteren' vastgesteld. In deze visie zijn op hoofdlijnen de doelstellingen en ambities geformuleerd.

De toekomstvisie beschrijft de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Daarbij worden per thema de keuzes die zijn gemaakt, opgesomd. In het navolgende worden de keuzes die van belang zijn voor het onderhavige plan weergegeven.

Woningtypen en doelgroepen

- Wonen en werken (uitgezonderd de agrarische sector) blijven geclusterd in en bij bestaande woonbebouwing van de dorpen.
- Dorpen zijn heterogeen qua bevolkingsopbouw. Ongewenste effecten van demografische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk opgevangen door daar met de woningvoorraad op in te spelen.
- Verschillen zijn hier wel mogelijk op basis van respect voor identiteit gemeenschap, inbreng van het dorp zelf (differentiatie).
- Woningen worden flexibel gebouwd (levensloopbestendig), waardoor ze passen bij meerdere doelgroepen.

Woonomgeving

- Concentratie in hoofdkernen (waaronder Siddeburen), toevoeging aan kleine kernen incidenteel mogelijk.
- Toevoeging van de woningvoorraad vindt plaats met oog voor kwaliteit van bestaande bebouwing en platteland.
- Uitleglocaties worden duidelijk aangewezen in dorpsvisies die een langere looptijd hebben.
- Een uitwerking van de doelgroepen, woningtypen en bouwlocaties vindt plaats in het woonplan.
- De Structuurvisie Siddeburen kan worden gezien als een ruimtelijke uitwerking van de toekomstvisie.

Aan alle vorengenoemde doelstellingen wordt voldaan.

3.4.2

Structuurvisie Siddeburen

De gemeente Slochteren heeft op 24 september 2009 de Structuurvisie Siddeburen vastgesteld (Enno Zuidema Stedebouw, 2009). De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de ontwikkelingen van het dorp Siddeburen voor de komende tien jaar en het ruimtelijk beleid dat de gemeente Slochteren gaat voeren ten aanzien van het dorp. In de structuurvisie is een kaart opgenomen, waarop de ambities en aanwezige waarden zijn weergegeven. Deze kaart is opgenomen in de bijlagen.

Wonen

Beleid

In hoofdstuk 3, Visie en opgave, van de structuurvisie wordt de visie voor wonen uiteengezet: Siddeburen maakt expliciet de keuze een centrumdorp te zijn. Deze keuze houdt onder meer in het vasthouden van bewoners en het dorp een (lichte) streekfunctie te laten hebben voor bewoners. Op basis van trends en ambitieniveau wordt de totale woningvraag voor Siddeburen tot 2020 ingeschat op 150 woningen. Dat zijn 15 woningen per jaar met 2010 als basisjaar. Van die 150 woningen zullen er ongeveer 100 woningen gericht moeten zijn op ouderen (nultredenwoningen en verzorgd wonen) en ongeveer 50 voor de resterende categorieën, met name de midden categorie. De taakstelling in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen voor de periode 2002-2019 voor het oostelijk deel van de gemeente is gesteld op 300 woningen.

In de structuurvisie worden enkele aspecten genoemd die bij de ruimtelijke uitwerking van de woningbouwopgave van belang zijn, te weten faseringsmogelijkheden om op ontwikkelingen aan de vraagzijde van de markt te kunnen reageren en flexibiliteit van de woningen zodat kan worden ingespeeld op de verdunning van de huishoudens en van de bevolking.

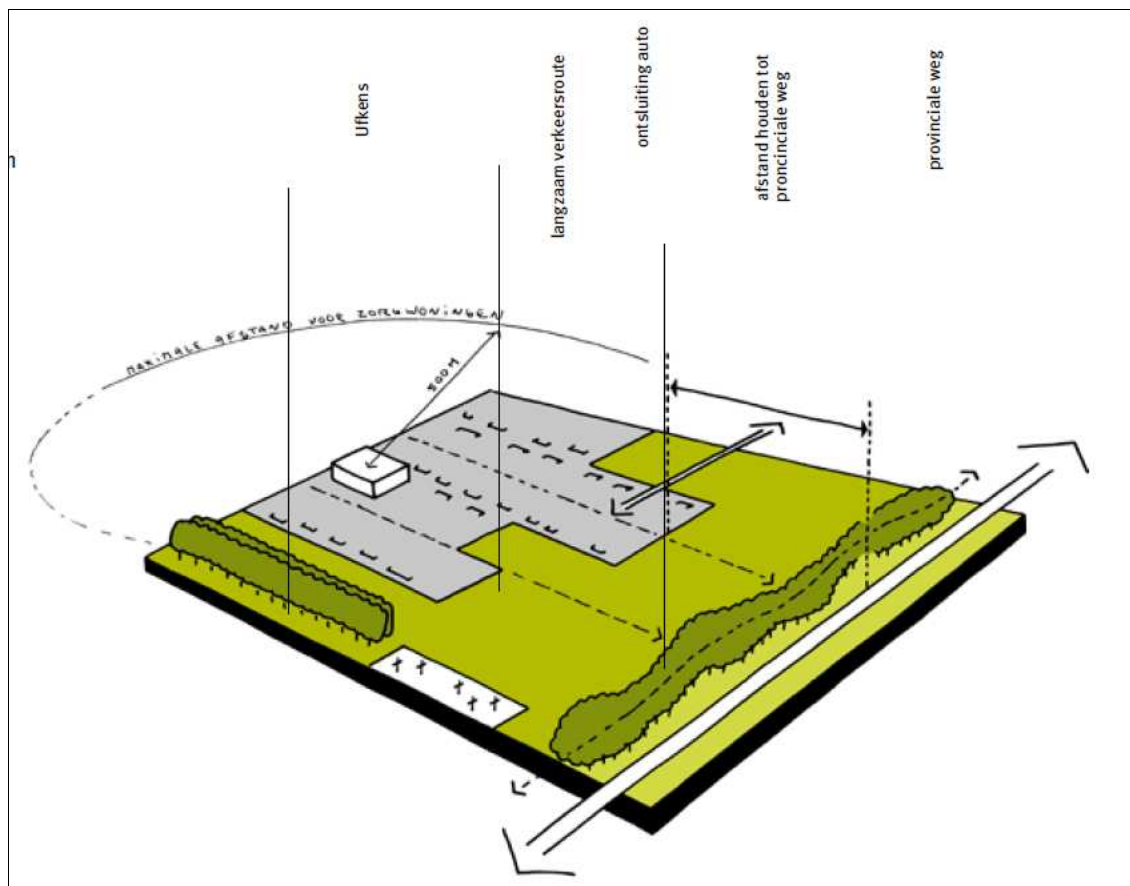
Voor de woningbouwopgave komen in Siddeburen twee gebieden in aanmerking; namelijk aan de noord- en aan de zuidzijde van Siddeburen. Op de structuurvisiekaart in de bijlagen zijn beide gebieden weergegeven. Beide gebieden zijn voldoende groot om de woningbouwopgave een plek te geven. In beide gebieden is sprake van een karakteristieke overgang van de bebouwing naar het landschap. Het is de opgave om die geleidelijke overgang een rol te laten spelen bij de ontwikkeling van de woningbouw. De zuidelijke uitbreiding zal volgens de structuurvisie als eerste worden ontwikkeld, omdat deze locatie is gelegen nabij (zorg)voorzieningen en er vraag is naar zorggerelateerde woningen.

Onder de noemer 'Wonen Zuid' wordt uiteengezet waarom het plangebied geschikt is voor woningbouw. Daarvoor worden de volgende redenen aangedragen:

- Het gebied is voldoende groot om (samen met het andere gebied) de woningbouwopgave een plek te geven.
- Het gebied ligt binnen de geografische 'kom' van het dorp.
- De locatie ligt buiten de bestaande hindercontouren van wegen en bedrijventerreinen (in de uiteindelijke uitwerking is dit echter niet geheel het geval).
- Het plangebied ligt op loopafstand van de centrumvoorzieningen en het Ufkenshuis.
- Er zijn mogelijkheden voor ontsluiting autoverkeer.

Uitgangspunt bij de inrichting is het goed landschappelijk inpassen van de ten westen gelegen oprijlaan naar de begraafplaats, de begraafplaats zelf en de langzaamverkeersroute langs de N387 ten zuiden van de locatie.

De structuurvisie bevat een kaart waarop de uitgangspunten voor de zuidelijke woonuitbreiding zijn weergegeven.



Afweging

In de structuurvisie wordt de woningvraag voor Siddeburen tot 2020 ingeschat op 150 woningen waarvan 100 in Siddeburen-Zuid en 50 in Siddeburen-Noord. Het plan voorziet in de mogelijkheid voor de toevoeging van 65 woningen en past dus binnen dit aantal.

WONINGVRAAG

WONINGTYPOLOGIEËN	<p>In de structuurvisie wordt aangegeven dat van de 150 woningen er ongeveer 100 woningen gericht moeten zijn op ouderen. Van de 65 te realiseren woningen, zijn 34 appartementen geschikt voor doelgroepen en 14 nulredenwoningen geschikt voor senioren (levensloopbestendig). In totaal zijn in het onderhavige plan dus 48 woningen geschikt voor ouderen. De appartementen zijn het meest nabij overige zorgvoorzieningen (Ufkenshuis) gesitueerd, zodat de bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten die hier worden geboden. De levensloopbestendige woningen zijn eveneens geschikt voor het midden-segment. De kavels die beschikbaar zijn voor de vrije sector variëren van omvang en zullen daarmee verschillende typen huishoudens aantrekken.</p>
FASERINGS-MOGELIJKHEDEN	<p>Met uitzondering van de fasering als gevolg van de sloop van De Deel, is er in het bestemmingsplan geen fasering opgenomen. Het huidige wooncentrum van NOVO kan pas worden gesloopt als het nieuwe wooncentrum is gerealiseerd, omdat de bewoners daarmee maar één keer hoeven te verhuizen. Daarna kan het huidige wooncentrum worden gesloopt en kunnen de twee kavels ter plaatse worden uitgegeven.</p>
LOCATIE	<p>De zuidelijke uitbreiding zal volgens de structuurvisie als eerste worden ontwikkeld, omdat deze locatie is gelegen nabij (zorg)voorzieningen en er vraag is naar zorggerelateerde woningen. Het onderhavige plan voorziet hierin.</p>
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	<p>Er is grote zorg besteed aan de landschappelijke inpassing van De Weert-erij (Siddeburen-Zuid). De kwaliteit van het beukenlaantje naar het bestaande kerkhof wordt aangewend door een ruime strook (40 m) vrij te houden van bebouwing. Dat komt eveneens de landschappelijke inpassing van het buurtje ten goede.</p> <p>De eventuele uitbreiding van de begraafplaats is opgevat als een voortzetting van de groenstrook langs het beukenlaantje. De geplande bomerij zet zich door tot langs de uitbreiding, met de bedoeling om de verwevenheid met het dorp en het landschap te versterken, evenals de andere bomerijen langs de laantjes.</p> <p>De bestaande laantjes -die de Hoofdweg verbinden met het vroegere landschap- worden verlengd tot woonlanen in het nieuwe buurtje. De laantjes hebben een open einde. Door een van de drie vlakken die daardoor ontstaan, vrij te houden van woningen (alleen het NOVO-gebouw is daar als vrijstaand gebouw in gesitueerd) wordt een verwevenheid bereikt met het (overgebleven) landschap. Ook uitlijning van het buurtje richting de provinciale weg wordt daarmee voorkomen, waardoor het buurtje een eigen structuur kent, zonder dat de provinciale weg daarvoor leidend is.</p> <p>Er blijft aan de zuidrand een ruime groenstrook over, die aansluit bij de recreatieve route. In die strook worden watergangen aangelegd die de oorspronke-</p>

lijke topografische structuur volgen, waarmee eveneens landschappelijke inpassing wordt bereikt.

Zorg

Beleid

In de structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken om het Ufkenshuis als een zorgkruispunt voor het dorp te laten functioneren, onder andere door de omgeving ervan vanuit het perspectief van een woon-zorgzone te benaderen. Additioneel is de opgave om binnen een straal van 500 m aangepaste ouderewoningen in te passen.

Afweging

Het plan sluit hierop aan, omdat de appartementen en het nieuwe gebouw van de NOVO nabij het Ufkenshuis zijn geprojecteerd.

Water

Beleid

Op het gebied van waterbeheer is er de opgave om regenwater af te koppelen van het vuilwaterriool. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen of buiten de bebouwde kom zullen in eigen bergingscapaciteit van hemelwater moeten voorzien.

Afweging

In de waterparagraaf (4.4) wordt de toekomstige waterhuishouding omschreven.

3.4.3

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota tracht op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk te maken voor aanvragers van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken, de architect/aannemer, de aanwonenden en de Welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Slochteren. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen. De welstandstoetsing zal in principe het bestemmingsplan als vertrekpunt moeten nemen. De Welstandsnota van Slochteren is vastgesteld in 2010. Voor het onderhavige plan is echter een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de Welstandsnota voor het onderhavige plangebied. Meer informatie over het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in paragraaf 5.8.

3.4.4

Behoeft e nultredenwoningen

Op basis van het onderzoek wonen met zorg van Companen (2007) wordt in 2015 in het dorp Siddeburen een tekort voorzien van 45 nultredenwoningen en 40 eenheden voor verzorgd wonen. De behoefte aan nultredenwoningen kan slechts voor een deel worden opgevangen door aanpassing in de bestaande woningvoorraad.

Primair gaat het om woningen voor de ouder wordende inwoner van Siddeburen. Die doelgroep kan het best worden bediend binnen een straal van 500 m van de centrum- en zorg-/welzijnsvoorzieningen.

3.4.5

Nieuwbouwrui mte

Op 27 januari 2010 is het Woonplan 2010-2020 vastgesteld. In dit plan zijn regels over het aantal te bouwen woningen opgenomen. Het onderhavige plan betreft de bouw van maximaal 31 woningen en 34 appartementen en de vervanging van een woon-zorgcomplex. Dit aantal past binnen de nieuwbouwrui mte van de gemeente.

De totale nieuwbouwrui mte tussen 2007 en 2019 is gesteld op 770 woningen.

In de jaren 2007 - 2009 werden 375 woningen gereed gemeld. Vanaf 2010 is derhalve de nieuwbouwrui mte 395 woningen. In de vigerende bestemmingsplannen is nog rui mte voor de bouw van 25 woningen (met name in Schatterswold). Daarmee kan worden geconcludeerd dat er beleidsmatig nog voldoende nieuwbouwrui mte aanwezig is.

3.4.6

Beleidsnota Duurzaam Slochteren

In de beleidsnota Duurzaam Slochteren (2010-2013) formuleert de gemeente het kader voor milieu- en duurzaamheidsbeleid waarin de ambities integraal worden benoemd. De nota onderscheidt verschillende thema's. Voor het onderhavige plan is het thema 'duurzaam wonen' de belangrijkste. Het beleid onder dit thema wordt in het navolgende uiteengezet.

Bij duurzaam wonen draait het om kwaliteit, van de woning en de woonomgeving. Een duurzame woning voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van energieverbruik en levensloopbestendigheid. Afspraken met ontwikkelaars moeten leiden tot een EPC¹ die 10% beter is dan de wettelijke norm (vastgelegd in het bouwbesluit).

¹ EPC is een norm voor de energiezuinigheid van een woning. De minimale EPC is vastgelegd in wetgeving. Een woning met een betere EPC is dus een woning die energiezuiniger is dan de wettelijke norm.

De gemeente wil ook inzetten op andere aspecten van duurzaam wonen en leven. Een duurzame afvalinzameling en -verwerking is hierbij een belangrijk thema.

Bij de bescherming van de bodem tegen verontreiniging neemt de gemeente een duurzaam bodemgebruik als uitgangspunt. In het bodembeleidsplan wordt deze ambitie verder uitgewerkt.

Het terugdringen en voorkomen van geluidshinder draagt bij aan een duurzame leefomgeving. Naast de uitvoering van wettelijke taken zal de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheid om een eigen beleid te voeren en dit vast te leggen in een geluidbeleidsplan.

De afgelopen jaren is met het groenbeheersplan en de inrichting van dorpsrandparken ingezet op een duurzame woonomgeving. Deze lijn wordt voortgezet. Hier ligt een relatie met de landschaps- en groenvisie en het waterplan. De landschaps- en groenvisie wordt in 2010 geactualiseerd om dit beleid ook in de toekomst te verankeren.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin de maatregelen op het vlak van duurzaamheid worden vastgelegd.

4.1

Milieuaspecten

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. In de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering (2009)* wordt advies gegeven wat betreft de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het onderhavige plan voorziet in de bouw van woningen en een wooncentrum. Het betreffen milieugevoelige functies. In het navolgende wordt aan de richtafstanden² uit de VNG-brochure getoetst.

In de omgeving van het plangebied is een begraafplaats, een verpleeghuis en een sportcomplex aanwezig. In de VNG-brochure zijn de volgende richtafstanden voor deze inrichtingen aangegeven.

	Richtafstand
Begraafplaats	10 m
Verpleeghuis	30 m
Sportcomplex	50 m

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat aan de richtafstanden tot de begraafplaats en het sportcomplex wordt voldaan. Wat betreft de afstand tot het verpleeghuis kan worden opgemerkt dat de appartementen expres nabij overige zorgvoorzieningen (het Ufkenshuis) zijn geplaatst. Een geringere afstand is hier op zijn plaats. De minimale afstand van de appartementen tot het verpleeghuis is circa 20 m, op grond van het stedenbouwkundig plan.

4.2

Externe veiligheid

4.2.1

Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde

INLEIDING

² De opgenomen afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

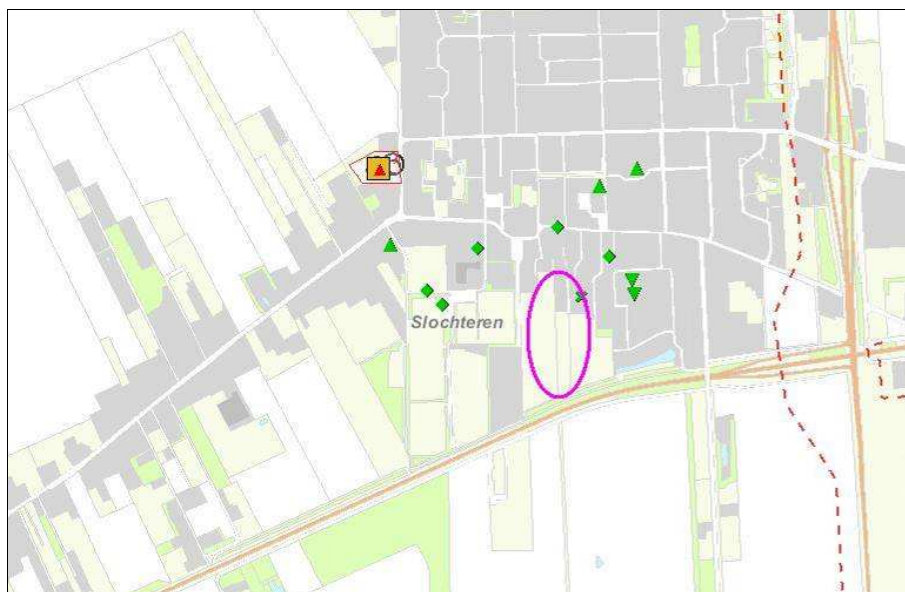
wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het Besluit externe veiligheid inrichtingen in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Besluit externe veiligheid inrichtingen doorgevoerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de globale ligging van het plangebied.



Uit de risicokaart blijkt dan op circa 400 m ten noordwesten van het plangebied een lpg-tankstation ligt. De plaatsgebonden risicocontouren (vulpunt 25 m; ondergrond reservoir 25 m; afleverzuil 15 m) en het invloedsgebied van het groepsrisico (150 m) liggen niet over het plangebied, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het planvoornemen.

Overige risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

CONCLUSIE

4.2.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in weg, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderdelen risicoatlassen opgesteld, waarin is vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor rijkswegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Daarnaast heeft de provincie Groningen in het definitief ontwerp Provinciaal Basisnet Groningen, in relatie tot het Besluit transportroutes externe veiligheid, rond alle provinciale wegen in haar provincie zones aangewezen (hierin worden ook de zones rond rijkswegen spoorwegen en vaarwegen vermeld). Het navolgende onderzoek is mede toegespitst op deze nieuwe wetgeving.

Het definitief ontwerp Provinciaal Basisnet Groningen van de provincie Groningen geeft aan dat binnen de gemeente Slochteren over onder andere de N33 en de N387 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

ONDERZOEK

De N33 ligt op ruim 550 m ten oosten van het plangebied. Deze weg beschikt over een veiligheidszone (PR-max) van 20 m (geen kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten onder zwaarwegende voorwaarden). Tevens heeft de weg een Plasbrandaandachtsgebied (zone van 30 m waarbinnen geen nieuwe objecten met kwetsbare personen zijn toegestaan). Het plangebied ligt buiten deze zones.

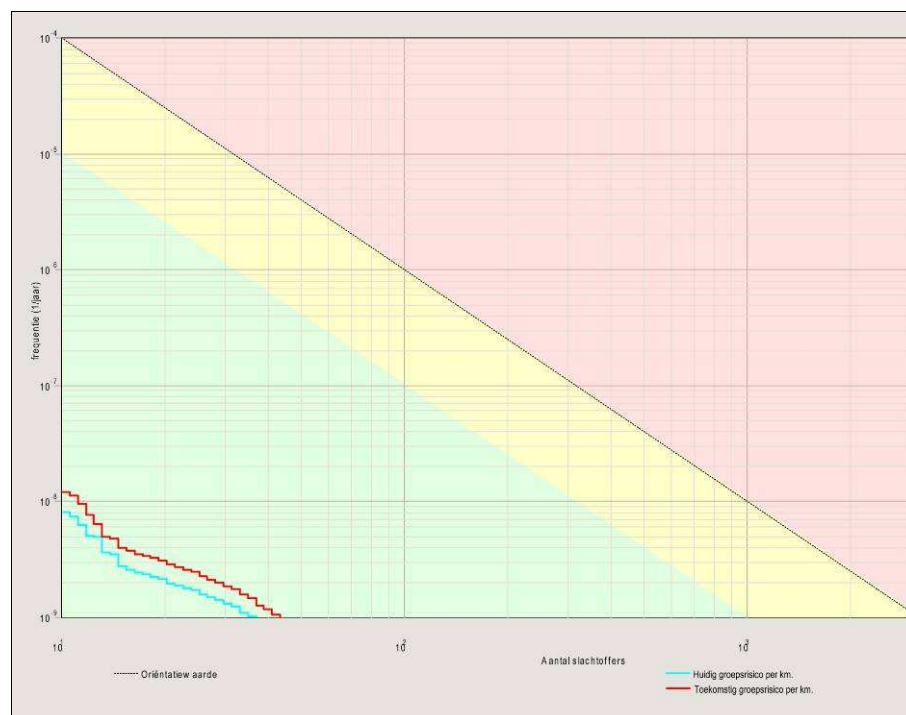
Voor de N387 geldt dat deze weg geen veiligheidscontour heeft (PR-max), maar wel een Plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied valt eveneens buiten de zones van deze weg.

Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m (groepsrisicoaandachtsgebied) van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te worden getoetst aan het groepsrisico (eventueel met berekening) en dient een verantwoording plaats te vinden bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de wegen (ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N33, maar buiten het groepsrisicoaandachtsgebied van deze weg. Wel ligt het grootste deel van het plangebied binnen het groepsrisicoaandachtsgebied van de N387 en daarmee tevens binnen het invloedsgebied van deze weg.

In dit kader is een groepsrisicoberekening uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma RBM II (BügelHajema Adviseurs; Berekening externe veiligheid Siddeburen-Zuid; oktober 2010). Deze rapportage is als separate bijlage beschikbaar.

Uit de berekening komt naar voren dat de N387 geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) heeft. Daarnaast wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden. Wel brengt de nieuwe ontwikkeling een lichte verhoging van het groepsrisico met zich mee, zie navolgende figuur.



Groepsrisicocurve (huidig is blauw, toekomstig is rood)

Bij een verhoging van het groepsrisico dient een verantwoording plaats te vinden. In de RBM II-rapportage wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

De aanwezige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, leveren geen directe belemmeringen op voor het planvoornemen. Vanwege de verhoging van het groepsrisico langs de N387 is de verantwoordingsplicht uitgewerkt (Berekening externe veiligheid). Tevens is, vanwege de ligging in invloedsgedebied van de N33, ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, zie paragraaf 4.2.4.

CONCLUSIE

4.2.3

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden.

INLEIDING

Het (voormalig) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft inmiddels het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb) vernieuwd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden geanticipeerd op de nieuwe afstanden uit het Bevb. In het navolgende worden zowel de afstanden uit de oude als de nieuwe wetgeving gehanteerd.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen weer.

ONDERZOEK

Op circa 625 m ten oosten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie (N-509-97-KR-011). Deze leiding heeft een druk van 40 Bar en een diameter van 4 inch. Vanwege de grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding.

Daarnaast ligt op circa 425 m ten oosten van het plangebied de aardgastransportleiding A-509-KR-005 van Gasunie. Deze leiding heeft een druk van 66,2 Bar en een diameter van 48 inch.

Conform de wetgeving bedraagt de toetsingsafstand 150 m. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

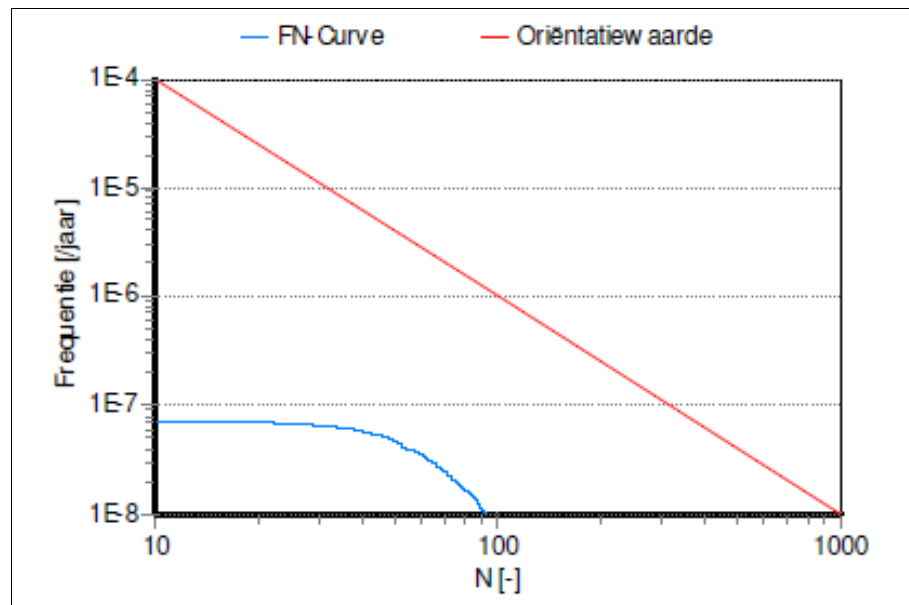
Met het oog op de nieuwe wetgeving dient een belemmeringenstrook (voorheen bebouwingsafstand) van 5 m te worden aangehouden (niet van invloed op het onderhavige planvoornemen). De leiding beschikt daarnaast niet over een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}).

Wel bedraagt het invloedsgedebied van het groepsrisico 540 m, waarbinnen het (gehele) plangebied ligt.

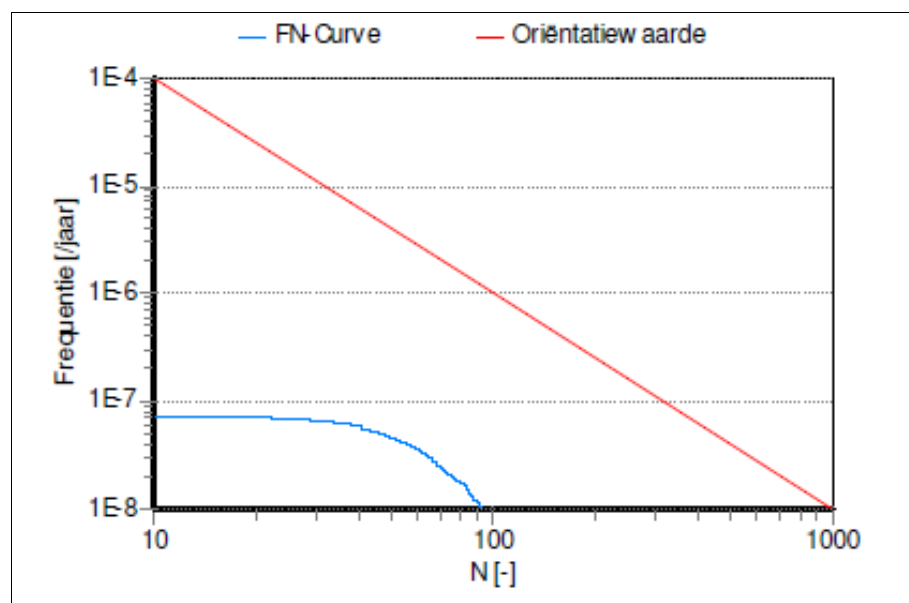
Vanwege de ligging in het invloedsgedebied van de leiding vindt een berekening van het aanwezige risico plaats (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Hiertoe is een berekening uitgevoerd (KEMA; Risicoberekening gastransportleidingen A-509-KR-002 t/m 009, A-514-KR-001 t/m 010, A-543-KR-032 t/m 040 en A-610-KR-033 t/m 038; 12-8-2010). Deze berekening is separaat beschikbaar.

Uit de berekening blijkt dat geen van de beschouwde aardgastransportleidingen beschikt over een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}). Voor deze leidingen geldt slechts een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Het plangebied ligt op ruime afstand van de leidingen waardoor hieromtrent geen belemmeringen aanwezig zijn.

De navolgende grafieken geven het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie weer.



Groepsrisico huidige situatie



Groepsrisico toekomstige situatie

Het groepsrisico blijft in de nieuwe situatie ruim onder de oriënterende waarde en in vergelijking met de huidige situatie is een verandering nauwelijks zichtbaar. Het nieuwbouwplan brengt een (zeer) geringe toename van het groepsrisico met zich mee.

De aanwezige aardgastransportleidingen zorgen niet voor belemmeringen ten aanzien van het nieuwbouwplan. Vanwege de ligging in het invloedsgebied en de geringe verhoging van het groepsrisico dat het nieuwbouwplan met zich meebrengt, is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

CONCLUSIE

4.2.4

Verantwoording

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de N33, de N387 en aardgastransportleidingen.

Voor de verantwoording ten aanzien van de N387 wordt verwezen naar de berekening externe veiligheid Siddeburen-Zuid.

In het navolgende wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid (en bestrijdbaarheid).

Hiertoe is reeds contact geweest met de Brandweer Regio Groningen. Zij hebben op het voorliggende plan gereageerd in het kader van vooroverleg. De gehele reactie is aan de bijlagen van dit bestemmingsplan toegevoegd.

In deze reactie wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De zelfredzaamheid wordt in dit kader als voldoende beschouwd; het plangebied ligt binnen het sirenebereik van WAS (Waarschuwing en Alarmering Systeem), er zijn voldoende vluchtwegen en de functies met minder zelfredzame personen liggen op relatief ruime afstand van de risicobronnen.

Wel wordt geadviseerd, in overleg met de Brandweer Slochteren, het plangebied te voorzien van een adequate primaire bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van de doodlopende wegen te verbeteren.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten

die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot de oprichting van 31 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' (oktober 2007) geldt voor woningen een ritproductie van 7 ritten/etmaal. Dit betekent een toename van 217 motorvoertuigen/etmaal.

Daarnaast voorziet het plan in de oprichting van 34 (zorg)appartementen. De ritproductie voor deze woningen is gesteld op 2,6 motorvoertuigen/etmaal. Dit betekent een toename van circa 88 motorvoertuigen/etmaal.

Ten slotte wordt midden in het plangebied woonbebouwing ontwikkeld voor personen met een verstandelijke beperking. In deze bebouwing worden 24 appartementen gerealiseerd. Deze personen zelf zullen geen extra ritten produceren, echter dient wel rekening te worden gehouden met de begeleiders. Ervan uitgaande dat in het gebouw maximaal 10 begeleiders aanwezig zijn, betekent dit een extra ritproductie van 20 motorvoertuigen/etmaal (heen en terug).

Het nieuwbouwplan genereert een totale extra ritproductie van circa 325 motorvoertuigen/etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (3 augustus 2009) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		325
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,47
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
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		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt.

Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat uit het luchtkwaliteitsonderzoek in Slochteren (WMA, juni 2008) is gebleken dat de achtergrondconcentraties van alle onderzochte stoffen ruim onder de luchtkwaliteitsnormen liggen. Ook nabij drukke wegen in de gemeente, op 5 m en 10 m van de wegkant, voldoet de luchtkwaliteit aan de geldende normen. Nu en in de toekomst.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen te toetsen ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie. Het doel van deze 'watertoets' is het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. In deze waterparagraaf is voor dit plangebied hieraan invulling gegeven.

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap is in een vroeg stadium betrokken bij de planuitwerking. Op 12 april 2010 heeft een afstemmingsoverleg met het waterschap plaatsgevonden. Het advies van het waterschap is gebaseerd op enkele waterhuishoudkundige kenmerken van het plangebied.

4.4.1

Waterhuishoudkundige kenmerken

Zoals te zien is op de hoogtekaart Siddeburen (zie bijlagen) ligt het plangebied duidelijk lager dan de rest van Siddeburen. Daarnaast ligt een deel van het

HOOGTE

plangebied (ten oosten van de begraafplaats) nog lager dan de rest van het plangebied.

AANWEZIGE SLOTEN

In de huidige situatie zijn enkele (schouw)sloten in het plangebied aanwezig. Deze zijn op een kaart in de bijlagen weergegeven. Twee sloten in het zuidelijke deel lopen in noord-zuidelijke richting en sluiten aan op een schouwsloot die in oost-westelijke richting loopt. Ten zuiden van de bosstrook ligt nog een hoofdwatgang van het waterschap.

4.4.2

Uitgangspunten

De twee noord-zuid gerichte schouwsloten zullen verdwijnen. De afvoer van deze twee schouwsloten moet worden gecompenseerd. Door de toename van het verhard oppervlak is er 2.000 m³ berging nodig, met een knijpconstructie die maximaal 1,5 l/s/ha doorlaat op de watgang. De aannames bij deze berekening zijn:

- oppervlakte plangebied 60.000 m²;
- totale toename verhard oppervlak 20.000 m²;
- gescheiden rioleringsstelsel;
- aparte knijpconstructie voor berging Siddeburen-Zuid; dus geen combinatie met de uitlaat in de bestaande bergingsvijver ter hoogte van de Jan Oostindierstraat.

4.4.3

Doorwerking uitgangspunten

In het navolgende komt de doorwerking van het wateradvies in het plan aan bod.

In het stedenbouwkundig plan (zie bijlagen) zijn de nieuwe watgangen in het plangebied weergegeven. Het betreffen enkele rechte watgangen die aansluiten op de verbrede sloot langs de provinciale weg en de vijverpartij in het bestaande nieuwbouwuurtje ten oosten van het plangebied. Het water zal gelijk aan de huidige situatie in zuidwestelijke richting worden afgevoerd.

In de nadere uitwerking zullen de technische details van betreffende watgangen bekend worden.

Het hemelwater van het dakoppervlak zal worden afgekoppeld van de riolering.

4.5

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988³ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De gemeente Slochteren heeft een eigen beleidsadvieskaart laten opstellen. Op deze kaart (uitsnede is opgenomen in de bijlagen) ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de daar aanwezige bodemkundige eenheden. Bureauonderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 200 m². Gezien de omvang van het plangebied is besloten een inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Uit het inventariserend archeologisch onderzoek (Siddeburen, Hoofdweg 151, Een Inventariserend Archeologisch veldonderzoek, De Steekproef, juni 2010) blijkt dat de kwaliteit van de bodem in de noordwestelijke hoek van het plangebied goed is. Dat betekent dat eventueel aanwezige archeologische grondsporen ook in goede staat kunnen verkeren. Mogelijke aanwijzingen voor dergelijke sporen zijn gevonden in de vorm van scherven aardewerk die waarschijnlijk dateren uit de middeleeuwen. De Steekproef adviseert hier een nader archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven.

Tijdens het aanvullend proefsleuvenonderzoek zijn er geen archeologische waarden aangetroffen.

Het rapport met de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek en proefsleuvenonderzoek is separaat beschikbaar.

4.6

Natuurwaarden

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet- en regelgeving. Er dient onder meer te worden aangegeven of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze kunnen worden verkregen.

WET- EN REGELGEVING

Met betrekking tot vorenstaande is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden Siddeburen-Zuid, BügelHajema Adviseurs 2010). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat in op zowel soortenbescherming (Flora- en faunawet) als gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden in het navolgende kort beschreven.

NATUURWAARDEN

³ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

4.6.1

B e s c h e r m d e g e b i e d e n

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staatsnatuurmonumenten en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en het POP Groningen 2009-2013.

CONCLUSIE

Beschermd gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het POP Groningen 2009-2013. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, om deze conclusie te bevestigen.

4.6.2

B e s c h e r m d e s o o r t e n

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

CONCLUSIE

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4, Advies Natuurwaarden Siddeburen-Zuid, 2010) worden, met uitzondering van vleermuizen, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Aanvullend onderzoek

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen komt naar voren dat in woonvoorziening De Deel een verblijfplaats van een metapopulatie van gewone dwergvleermuis aanwezig is (zie paragraaf 4.1 en bijlage 9, Advies Natuurwaarden Siddeburen-Zuid, 2010). Voor het slopen van dit pand dient derhalve een activiteitenplan te worden opgesteld waarin mitigerende maatregelen worden beschreven die voorkomen dat de vernietiging van de verblijfplaats nadelige effecten heeft op de metapopulatie van gewone dwergvleermuis.

4.6.3

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat een beschermde soort voorkomt in het plangebied. Hiervoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld. De verwachting is dat, met inachtneming van de in het activiteitenplan te beschrijven mitigerende maatregelen, de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Gezien de te verwachten soorten en de in dit rapport voorziene plannen en activiteiten, behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet, een besluit voor de Wro of waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.7

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen) binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Van belang is in dit verband de N387. Deze weg kent een maximumsnelheid van 100 km/uur.

ZONEBREEDTE Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Het plangebied met de nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing ligt daarmee binnen de geluidszone van de N387.

NORMEN Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.
Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Tot 53 dB kan een hogere waarde worden vastgesteld.

BEREKENINGEN Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van provinciale telrapporten. De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt 5.187 mvt/etmaal (2009). Gelet op de ontwikkeling van het verkeer op deze weg in de afgelopen periode is bij de berekeningen rekening gehouden met een groei tot 6.449 mvt/etmaal in 2020. Ook wat betreft de samenstelling van het verkeer en de verdeling over het etmaal is gebruikgemaakt van de provinciale telrapporten.
Met behulp van Standaard Rekenmethode I is berekend tot hoever de 48 dB-contour en de 53 dB-contour reiken bij bebouwing van één bouwlaag en bij bebouwing van twee bouwlagen.
Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. De berekening is tenslotte uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing. De rekenbladen zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De navolgende figuur geeft de ligging van de contouren weer ten opzichte van de nieuwbouwwoningen in het plan.

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt reeds dat de bebouwing twee bouwlagen heeft (maximale bouwhoogte bedraagt 11 m). De 48 dB-contour voor twee bouwlagen valt voor een groot deel in het plangebied.

In totaal zijn binnen deze 48 dB-contour afgerond 12 woningen en 12 appartementen voorzien. Hiermee voldoet de nieuwbouwlocatie niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De 53 dB-contour voor twee bouwlagen ligt deels over twee woningen. Voor deze twee woningen is een aparte berekening uitgevoerd (rekenblad is opgenomen in de bijlage). Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting afgerond 53 dB

bedraagt, en daarmee voldoet aan de mogelijkheden tot het verlenen van een hogere waarde zoals aangegeven in de Wet geluidhinder.

Om de 24 nieuwbouwwoningen die binnen de 48 dB-contour liggen te kunnen realiseren, is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Slochteren aangevraagd. Het ontwerpbesluit daarvan is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

ONTHEFFING



4.8

Milieuhygiënische gesteldheid bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is in juni/juli 2010 onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5725. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek Woonuitbreiding Siddeburen-Zuid te Siddeburen, Sigma Bouw & Milieu, 9 juli 2010. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, volgens Sigma Bouw & Milieu, geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het onderzoek is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. De gemeente heeft daarbij wel opgemerkt dat voor de uitvoering van de werkzaamheden de eventuele aanwezigheid van asbest in grond of puin moet worden aangetoond. Uit het aanvullend onderzoek naar asbest blijkt dat de individueel onderzochte grondmonsters niet zijn verontreinigd met asbest boven de interventiewaarden. Er bestaat geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

Stichting Woningbouw Slochteren (SWS) is de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de zuidelijke woonuitbreiding van Siddeburen. SWS is de voornaamste woningcorporatie in de gemeente Slochteren. De stichting wil groei van het woningbestand realiseren in zowel kwalitatief als in kwantitatief opzicht en daarom houdt de stichting zich ook bezig met projectontwikkelingsactiviteiten en de verkoop van woningen in de vrije sector. De opbrengsten uit deze activiteiten worden rechtstreeks aangewend voor betaalbare huisvesting voor de sociaal minder draagkrachtige doelgroep, maar ook voor realisatie van voorzieningen voor de zorgsector.

De eerste aanleiding en tevens het meest urgente onderdeel in het plan, is de bouw van een wooncentrum voor NOVO. NOVO is een stichting die in de provincies Groningen en Drenthe mensen met een verstandelijke beperking ondersteuning biedt bij wonen, werk en dagbesteding. In Siddeburen zijn nu meerdere woon-zorgcomplexen aanwezig. De Deel is gevestigd aan een zijlaantje ten zuiden van de Hoofdweg en is in gebruik bij NOVO (huisvesting van circa 16 cliënten). Dit vrijstaande gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Aan de Hoofdweg staat ook nog het woon-zorggebouw Op 't haim van de NOVO.



De Deel

Omdat De Deel niet meer voldoet aan de huidige (technische) eisen, heeft NOVO het voornemen uitgesproken een nieuw gebouw te realiseren, waarin in elk geval de cliënten uit De Deel kunnen worden gehuisvest. Het nieuwe gebouw dient op loopafstand van de centrumvoorzieningen en het Ufkenshuis te

worden gevestigd en daarom is de locatie ten zuiden van De Deel gekozen. Daarmee wordt aangesloten op de ambitie uit de Structuurvisie Siddeburen om de omgeving van het Ufkenshuis te benaderen als een woon-zorgzone.

Vanwege de behoefte aan nieuwe woningen in Siddeburen, zoals aangegeven in de Structuurvisie Siddeburen, en de wens van NOVO voor nieuwbouw van De Deel is er in opdracht van de gemeente Slochteren een stedenbouwkundig advies voor de inpassing van De Deel (oktober 2009) en een stedenbouwkundig plan, onder de noemer 'Siddeburen Zuid' (maart 2010) ontwikkeld door Enno Zuidema Stedebouw.

NOVO is tussentijds in gesprek geraakt met SWS. SWS heeft vervolgens in overeenstemming met de gemeente het initiatief genomen voor de verdere ontwikkeling van de zuidelijke woonuitbreiding van Siddeburen. De basis van het stedenbouwkundige plan, waarin de reguliere woningen, het wooncentrum van NOVO en appartementsgebouwen zijn geïntegreerd, is uitgewerkt door Nieman Stedebouw.

In dit hoofdstuk wordt allereerst het voornemen in het licht van andere ontwikkelingen in de omgeving uiteengezet. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op de toekomstige functionele situatie (woningtypologieën, kavels, doelgroepen). Vervolgens wordt in paragraaf 5.4 het stedenbouwkundige plan beschreven, waarbij naast de hoofdstructuur van het plan ook de groen-, water- en verkeersstructuur aan bod komen. In de laatste paragraaf komt het onderwerp beeldkwaliteit aan bod.

Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van Nieman Stedebouw (Stedenbouwkundig Plan Siddeburen-Zuid, mei 2010).

5.2

Voornemen in breder kader

LOCATIE TRAAS

Het afgelopen decennium is het zuidelijke deel van Siddeburen al volop in ontwikkeling. Ongeveer vijf jaar geleden is de locatie Traas (Ufkenshuis en woningbouw) ontwikkeld. Ook in het centrum zijn diverse projecten in uitvoering of uitgevoerd, waaronder de realisatie van het nieuwe winkelcentrum. Met het onderhavige plan wordt aangesloten op de ontwikkelingen van de locatie Traas. Hier is qua verkeersstructuur al rekening gehouden met een eventueel vervolg van woningbouw. De Jan Oostindierstraat kan gemakkelijk worden verbonden met een nieuwe weg in het plangebied.

UITBREIDING BEGRAAFPLAATS

In de planontwikkeling is rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de begraafplaats ten westen van het plangebied. Met het onderhavige plan kan de begraafplaats nog met nog circa 8.500 m² uitbreiden. In het vigerende bestemmingsplan is een ruimer oppervlak bestemd voor uitbreiding van de begraafplaats. Uit gesprekken met de eigenaar van de begraafplaats is echter gebleken dat 8.500 m² voldoende ruimte biedt.

Aan de noordoostzijde van het plangebied, aan de oostzijde van de aansluiting op de hoofdweg, zal een supermarkt worden gebouwd. Ook zal ter plaatse de weg worden verbeterd. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Siddeburen, partiële herziening 2001.

5.3

Functionele situatie

Het onderhavige plan kan in vier onderdelen worden onderscheiden, te weten:

1. kavels voor particuliere woningbouw;
2. nultredenwoningen;
3. wooncentrum van NOVO;
4. appartementen.

Kavels voor particuliere woningbouw

Met het onderhavige plan kunnen maximaal 15 vrije sector woningen worden gebouwd. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen. De kavelgrootte varieert tussen de 600 m² tot 700 m².

Nultredenwoningen

Naast de hiervoor genoemde vrije sector woningen zullen er 14 levensloopbestendige woningen worden gebouwd (nultredenwoningen).

Wooncentrum van NOVO

Het nieuwe wooncentrum voorziet in 24 zorgwoningen voor mensen met een beperking en een dienstencentrum. Dit gebouw vervangt het huidige De Deel direct ten noorden van de locatie van het nieuwe wooncentrum.

Appartementen

In de buurt van het bestaande verzorgingshuis en het te realiseren NOVO-gebouw worden 34 appartementen gerealiseerd in meerdere gebouwen van één tot twee bouwlagen met kap, ten behoeve van ouderen. De bewoners kunnen gebruikmaken van de faciliteiten in het Ufkenshuis.

De woningverdeling is daarmee als volgt:

Vrije sector-woningen	17
Levensloopbestendige woningen	14
Appartementen	34
Zorgwoningen in wooncentrum NOVO	24
Totaal	89

5.4

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis van het bestemmingsplan. In de bijlagen is het stedenbouwkundig plan op groter formaat ingevoegd. In deze paragraaf volgt een toelichting op het stedenbouwkundig plan.



5.4.1

Hoofdstructuur

In het stedenbouwkundig plan wordt nadrukkelijk uitgegaan van een scheiding tussen de noord-zuid georiënteerde laantjesstructuur en een ontsluitingslus, die hoofdzakelijk oost-west is georiënteerd.

De laantjesstructuur wordt zichtbaar gemaakt door bomenrijen, waarmee een sterke koppeling met het hoofdlint wordt gemaakt. De laantjes zijn -als door-gaande routes- alleen bedoeld voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Voor bestemmingsverkeer zijn de laantjes wel toegankelijk voor auto's. Met de heldere oost-west gerichte ontsluitingslus wordt een sterke koppeling met het bestaande nieuwbouwuurtje aan de oostzijde gelegd. Om deze ontsluitingslus te kunnen realiseren, is de aankoop en sloop van een bestaande woning noodzakelijk.

De uitgangspunten leiden tot ruimtelijke samenhang met het hoofdlint (Hoofdweg) en met het bestaande nieuwbouwuurtje.

Aan de zuidzijde wordt het nieuwe buurtje gekoppeld aan de groenwaterstructuur langs de provinciale weg door een aantal (bescheiden) watergangen die de bestaande kavelrichting en de richting van de laantjes volgen. Ze dienen tevens voor de opvang van water als gevolg van toename van verharding (zie paragraaf 5.6).

Door de hiervoor geschetste matrixstructuur van laantjes en ontsluitingslus ontstaat er een verdeling van het buurtje in kleinere onderdelen. Dat biedt weer de mogelijkheid om het programma en de situering goed op elkaar af te stemmen. Op het schema in de bijlagen (schema laantjesstructuur en hoofd-ontsluiting) is de hoofdropzet duidelijk zichtbaar.

5.4.2

Beschrijving gebiedsdelen

Het middendeel heeft een open karakteristiek met een open verbinding naar de groenstrook langs de provinciale weg. Centraal is het wooncentrum van NOVO gesitueerd, te midden van een parkachtige inrichting. De beide flankerende zones zijn bedoeld voor woningbouw.

MIDDENDEEL

In het westelijke deel zijn woningen op vrije kavels en halfvrijstaande nultredenwoningen geprojecteerd. De vrije kavels sluiten in het noordelijk deel aan bij de bestaande vrijstaande woningen en in het zuidelijk deel profiteren ze van een open situering aan de rand van het gebied.

WESTELIJKE DEEL

Om aan de zuidkant van het plangebied tussen de bebouwingszones zoveel mogelijk openheid te creëren, rekening houdend met de economische haal-

baarheid en de volkshuisvestingsdoelstellingen, zijn deze doorgezet tot aan de 53 dB-contour die geldt voor de tweede bouwlaag (zie paragraaf 4.7).

Tussen de nieuwe bebouwing aan de westzijde van het plangebied en het monumentale laantje naar de begraafplaats, blijft een voldoende brede strook vrij van bebouwing om de openheid vanuit het laantje en het zicht op de bomenrij vanuit het plangebied te behouden. Dit gebied is als de bestemming Groen in het plan opgenomen.

OOSTELIJK DEEL Het oostelijk deel is dichter verkaveld ten behoeve van 34 zorgwoningen met de mogelijkheid van facilitering op de diensten van het Ufkenshuis. Om hiervoor toch voldoende ruimte te creëren, is de aankoop van één woning noodzakelijk. De zorgwoningen zullen worden gerealiseerd in meerdere gebouwen van één à twee bouwlagen met kap.

SITUERING WONINGEN De bebouwing wordt in verschillende rooilijnen geplaatst: langs de buitenranden van het plangebied op 7,5 m uit de weg. Het vrijstaande centrale hoofgebouw staat minimaal 7,5 m uit de woonlanen. Langs de ontsluitingslus staan de gebouwen op 5 m vanaf de weg, langs de randen van het centrale park aan de zijde van de grondgebonden woningen staan de woningen op 5 m vanaf de weg en aan de zijde van de appartementen 7,5 m. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn op de laantjes gericht.

5.5

Verkeer

STRUCTUUR De bestaande laantjes vanaf de Hoofdweg worden in de meeste gevallen verlengd tot woonstraten met hetzelfde kleinschalige karakter en zijn voor doorgaand verkeer toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Voor bestemmingsverkeer zijn deze lanen ook toegankelijk voor auto's (vanaf de ontsluitingslus). Het meest westelijke laantje, dat de woningen 115 tot en met 121 ontsluit, kan niet worden doorgetrokken. Wel is daar een informele voetgangersverbinding mogelijk, achter de woning nummer 115 langs. De ontsluitingslus doorsnijdt het systeem van laantjes met een functioneel 30 km/uur-profiel. De profielen van de wegen zijn in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

PARKEREN De parkeernorm voor het plangebied is gesteld op 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats op eigen erf te worden gerealiseerd.

Langs de ontsluitingslus wordt over de gehele lengte een begeleidende rabatstrook aangelegd waarop kan worden geparkeerd. Dat maakt aparte parkeer-koffers (meerdere parkeerplaatsen bij elkaar gesitueerd) voor de opvang van parkeren voor bezoekers bij de grondgebonden woningen overbodig.

Ten behoeve van het wooncentrum van NOVO worden voor bezoekers en personeel parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Op het erf zijn 28 parkeer-

plaatsen verdeeld gesitueerd bij de ingangen van deze functies (dienstencentrum, zorgwoningen en zorggroep).

Ook voor de appartementen geldt dat een deel van het parkeren (één parkeerplaats per woning) op eigen terrein plaatsvindt. Voor bezoekers zijn er ruimschoots meer dan 0,4 plaatsen per woning om te parkeren op de rabatstroken langs de ontsluitingslus.

5.6

Groen, landschap en water

De laantjes vanaf de Hoofdweg worden aan de ene zijde geflankeerd door een groene terreininrichting, waarin ruimte is voor bomenrijen en aan de andere zijde door kavels c.q. terreinen met een groene afscheiding.

Het open terrein rond het wooncentrum van NOVO krijgt een parkachtige inrichting van gras met enkele solitaire bomen en een enkel schelpen- of gravelpad. De twee lange zijden worden geflankeerd door de bomenrijen langs de woonlanen.

Het open gebied ten zuiden van de lus krijgt een 'natuurlijker' groeninrichting met watergangen die aansluiten op de verbrede sloot langs de provinciale weg en de vijverpartij in het bestaande nieuwbouwuurtje.

5.7

Bouwplan De Deel

Het (voor)ontwerp voor het woon-zorgcentrum is ontwikkeld door Martini bv, bureau voor Architectuur & Ruimtelijke Ordening. In de bijlagen zijn de gevelaanzichten opgenomen. Bij de situering en het ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Stedenbouwkundig:

- Zo economisch mogelijk gebruik van de grond in bezit.
- Voldoende parkeren bij gebouwen.
- Gebouw voor groepswonen en individueel wonen.
- Verschijningsvorm boerderij op een boerenerf: verwijzing naar het oude gebouw De Deel.
- Orthogonale wegenstructuur.
- Rafelige grens tussen groen en rood.
- Zorginstellingen zo dicht mogelijk bij de Hoofdweg.
- Fasering bouwproces: oude gebouw De Deel blijft staan tot nieuwe gebouwen gereed zijn.
- Korte verbinding met functie NOVO in bestaand gebouw Siertsemaheerd.
- Zorggebouw zoveel mogelijk buiten de geluidsgrens.

Gebouw:

- Typologie agrarisch bedrijf (één laag met kap).
- Terugbouwbaarheid (twee zorgwoningen --> één appartement).
- Zorgwoningen van circa 56 m².
- Groepswoningen van circa 45 m².
- Buitenruimte dienstencentrum in de openheid.
- Elke functie een eigen ingang.

In de bijlagen zijn de gevelaanzichten en een plattegrond van het gebouw opgenomen.

5.8

Massa en beeldkwaliteit

Het plangebied ligt in een waardevol en kwetsbaar gebied met een hoge potentiële beeldkwaliteit. Het streven is erop gericht de karakteristiek van het bestaande gebied op een eigentijdse manier vorm te geven. De basis daarvoor is gelegd in het stedenbouwkundig plan met het doortrekken van de bestaande laantjes, het van dit laantjespatroon loskoppelen van een ontsluitingslus en de situering van de woningen aan deze lanen. Het wooncentrum van NOVO kent een vrije situering en vormt de kern van het buurtje, tot waar de groene omgeving van het plangebied doordringt.

Om het karakter van het nieuwe buurtje, dat hiermee in de basis is vastgelegd, verder te ontwikkelen, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij het beeldkwaliteitsplan gaat het om het aanbrengen van samenhang in de openbare ruimte, in de inrichting van de kavels en in de bebouwing. De richtlijnen zijn zodanig opgesteld dat het karakter van het plangebied gemakkelijk herkenbaar is, terwijl er aan de andere kant voldoende ruimte overblijft voor afwisseling en eigen invulling.

Nieuwe bouwplannen voor reguliere woningen zullen door de Welstandscommissie aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is separaat beschikbaar.

Qua massa zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. De vrijstaande en geschakelde woningen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 m en 10 m.

De appartementsgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 6 m en 11 m. Het nieuwe wooncentrum mag een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk maximaal 6 m en 11 m, waarbij een deel van de goot lager moet zijn.

Juridische planbeschrijving



6.1

RO-standaarden en regels 2008

6.1.1

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk -zo niet het belangrijkste- normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Dit temeer nu niet alleen de gemeenten, maar ook het Rijk en de provincies bestemmingsplannen kunnen maken. Vanwege deze belangrijke rol van het bestemmingsplan is er nog meer reden om te komen tot vergelijkbare plannen, die goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

In paragraaf 3.1 van het Bro worden een aantal verplichte onderdelen voor de bestemmingsplanprocedure en daarnaast een aantal facultatieve zaken genoemd. Daarnaast zijn in paragraaf 3.2 standaardregels opgenomen die verplicht moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Onder de Wro worden alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro-instrumenten) digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld. Om dit mogelijk te maken, zijn de RO-standaarden en regels 2008 ontwikkeld. Voor bestemmingsplannen zijn de volgende standaarden van belang:

- PRBP 2008: Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen;
- IMRO 2008: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening;
- STRI 2008: Standaard Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten;
- SVBP 2008: Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen.

6.1.2

PRBP 2008

De PRBP 2008 bevat de gegevensset (de set van objecten en attributen die het bestemmingsplan representeren) die beschrijft hoe conform het IMRO 2008 en de SVBP 2008 bestemmingsplannen elektronisch moeten worden vastgelegd. Als uitgangspunt voor deze praktijkrichtlijn worden alle gegevens beschouwd

die behoren tot het bestemmingsplan. Er is daardoor sprake van een, binnen de juridische context, complete gegevensset. Daarmee wordt de volledige digitale representatie van een bestemmingsplan beschreven. Ook kan op basis van deze praktijkrichtlijn te allen tijde vanuit de gegevensset de volledige inhoud van het wettelijk vastgestelde bestemmingsplan worden geraadpleegd.

6 . 1 . 3

STRI 2008

De STRI 2008 beschrijft hoe de beschikbaarstelling van de ruimtelijke plannen en besluiten dient te worden gerealiseerd. Deze standaard is (eveneens) wettelijk verankerd in een ministeriële regeling. Deze standaard is nodig om drie redenen:

1. waarborgen van de bruikbaarheid en interoperabiliteit van de Wro-instrumenten door middel van het vaststellen van technische vereisten;
2. waarborgen van de vindbaarheid en raadpleegbaarheid van de Wro-instrumenten door middel van het vaststellen van regels rondom de elektronische beschikbaarstelling;
3. waarborgen van de rechtszekerheid door middel van het vaststellen van vereisten rondom integriteit, authenticiteit en volledigheid van de Wro-instrumenten.

6 . 1 . 4

IMRO 2008

Het IMRO 2008 wordt gebruikt bij het coderen van het Wro-instrument. IMRO is het informatiemodel voor het opstellen en uitwisselen van digitale plannen voor de ruimtelijke ordening (ruimtelijke instrumenten). Het informatiemodel is voor uitwisselen van ruimtelijke instrumenten tussen organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening en ook voor uitwisseling naar andere werkvelden.

6 . 1 . 5

SVBP 2008

De SVBP 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het onderhavige document geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is het belangrijk dat er eenheid is in de wijze waarop de diverse functies in bestemmingen worden ondergebracht. Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is

daarbij een vereiste. Daarom is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgesteld. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen. Deze hoofdgroepen van bestemmingen spelen een grote rol bij de naamgeving en de verbeelding van een bestemmingsplan. De naam van een in een bestemmingsplan op te nemen bestemming begint altijd met de naam van de hoofdgroep. De systematiek van hoofdgroepen laat het toe een bestemming te specificeren en slechts één of enkele functies van een hoofdgroep binnen een bestemming mogelijk te maken. Een bestemming hoeft dus niet alle bij een hoofdgroep aangegeven functies te bevatten.

6.2

Toelichting

Op basis van artikel 3.1.6 Bro gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een beeld van de wijze waarop het plan is ingericht en wat met het plan wordt beoogd. De toelichting geeft een onderbouwing van de in het plan gemaakte keuzes en bevat de resultaten van het onderzoek uit de inspraak en het vooroverleg. De toelichting geeft alleen een toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking. Wel kan zij een functie kan hebben bij de interpretatie van de bedoelingen van onverhoopt onduidelijke regels. Aan een vermelding in de toelichting kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

6.3

Regels

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Als gevolg van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

6.3.1

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De begrippen zijn, met uitzondering van de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan', in alfabetische volgorde opgenomen. Een aantal van deze begrippen wordt vastgelegd vanuit het Bro. Sommige van de omschreven begrippen worden overigens nog nader toegelicht c.q. uitgewerkt in los van het bestemmingsplan vast te stellen beleidsregels. Dit omdat sommige zaken zo complex zijn dat een verhandeling nodig zou zijn die niet past binnen het kader van de begrippen. Om de betekenis van de begrippen in de regels zo makkelijk mogelijk duidelijk te maken aan de lezer (van de digitaal geraadpleegde versie), is waar mogelijk gebruikgemaakt van hyperlinks naar de begrippen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen, worden in dit artikel verklaard. Ter verduidelijking van het doel wordt de wijze van meten voor een aantal opgenomen aspecten toegelicht.

De breedte van een gebouw

Om te voorkomen dat vanaf de straat gezien een zeer uitgestrekte bouwmassa ontstaat door zijdelingse uitbreidingen aan het hoofdvolume wordt de grootste breedte van een gebouw in de regels gebruikt.

De horizontale diepte van een gebouw

De ten hoogste toegestane diepte van een gebouw moet hetzelfde bereiken als in het vorenstaande voor de breedte is beschreven, maar dan om zogenoemde pijpenlaantjes te voorkomen door aaneengeschakelde, achterelkaar geplaatste bebouwing op een bouwperceel.

De goothoogte van een bouwwerk

De wijze van meten voor de goothoogte is overgenomen uit de SVBP 2008. Vanwege de definitie van 'goot, boeiboord of druiplijn': de laagste snijlijn van het dakvlak naar de gevel, wordt hiermee de hoogte bedoeld waar het dakvlak snijdt met het gevelvlak.

Met de goothoogte wordt zodoende beoogd de maximale hoogte van de basis-massa te regelen. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa.

De overbouwde oppervlakte

Het begrip overbouwde oppervlakte wordt toegepast voor alle bouwwerken die boven het maaiveld zijn gelegen. Uitgangspunt is dat de neergeslagen oppervlakte van de ruimste omtrek van een bouwwerk meetelt, tenzij overstekken, balkons en dergelijke minder dan 0,50 m uitsteken ten opzichte van het gedeelte dat met de grond is verbonden. Indien overstekken, balkons meer dan 0,50 m uitsteken, wordt ook de eerste 0,50 m meegenomen in de overbouwde oppervlakte.

6.3.2

Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

Hier worden de aan de gronden toegekende functie(s) omschreven, waar nodig onderverdeeld in hoofdfunctie(s) en daaraan ondergeschikte functies. De bestemmingsomschrijving bevat behalve functie(s) ook inrichtingsaspecten: de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de toegestane functies.

Daarnaast kan bij sommige bestemmingen het behoud van bepaalde karakteristieke waarden worden nagestreefd, zoals cultuurhistorische waarden. De gronden worden dan, naast bijvoorbeeld de woonfunctie, tevens bestemd voor het behoud en het herstel van de in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Hiervoor worden gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen gebruikt.

Bouwregels

De bouwregels geven de bepalingen waaraan bouwwerken moeten voldoen. Dit kunnen zijn bepalingen ten aanzien van hoogte, horizontale diepte, breedte, oppervlakte, bouwgrenzen, afstanden tot perceelgrenzen et cetera. Voor een deel gebeurt dit door middel van een verwijzing naar een aanduiding in de verbeelding.

Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, worden aan deze regels getoetst. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken behoeven niet aan de bouwregels te voldoen. Het gebruik van dergelijke bouwwerken is overigens wel weer onderworpen aan de regels van het bestemmingsplan (zie gebruiksregels).

Afwijken van de bouwregels

Hier wordt aangegeven van welke bouwregels middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het afwijken van de bouwregels kan in de regels worden opgenomen om een bepaalde flexibiliteit of verruiming van het bestemmingsplan mogelijk te maken, maar waarvoor om welke reden dan ook een nadere afweging per geval is gewenst. De criteria en afwegingskaders zijn opgenomen in dit artikel zelf en zijn zo objectief mogelijk geformuleerd. In elk geval zijn de algemene voorwaarden als opgenomen in hoofdstuk 3 van toepassing.

Specifieke gebruiksregels

Deze regeling geeft enerzijds aan wat in elk geval wel en wat niet past binnen de bestemming. Bij toegestaan gebruik worden in sommige gevallen voorwaarden genoemd die soms zijn opgenomen in beleidsregels die als bijlage zijn toegevoegd en zodoende onderdeel van het bestemmingsplan zijn. Deze regeling bevat een verbod om gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken in strijd met de bestemming. Soms worden ook nog specifieke vormen van gebruik genoemd, die in elk geval niet zijn toegestaan. Deze bepaling maakt het mogelijk op te treden tegen een overtreding van de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bij het plan aangeven gebruiksregels ten behoeve van een concrete vorm van gebruik van gronden en/of bouwwerken op basis van artikel 3.6 van de Wro.

Een dergelijke afwijkingsregeling kan worden opgenomen om een bepaalde flexibiliteit of verruiming van het bestemmingsplan mogelijk te maken, maar waarvoor om welke reden dan ook een nadere afweging per geval is gewenst. Voor de criteria wordt verwezen naar de beleidsregels die als bijlage aan de regels zijn toegevoegd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningen), gebaseerd op artikel 3.3 van de Wro, maakt het mogelijk een omgevingsvergunning te eisen voor specifieke inrichtingsactiviteiten. Een dergelijke regeling kan worden opgenomen om bepaalde werkzaamheden binnen een bestemming te reguleren. Een dergelijk vergunningstelsel kan daarmee extra bescherming bieden aan specifieke waarden, zoals archeologische waarden, landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. De criteria en afwegingskaders zijn opgenomen in de regels van de betreffende bestemming of in de algemene regels en zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

6.3.3

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De regels worden in navolgende volgorde opgenomen. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of een omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat

gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouw- of een omgevingsvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan, ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Algemene bouwregels

In dit artikel wordt aangegeven in welke mate de maximale bouwgrenzen van ondergeschikte onderdelen van bouwwerken zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels mogen worden overschreden. Dit kan echter ook plaatsvinden in de betreffende bestemmingen zelf.

Daarnaast wordt aangegeven wanneer ondergronds bouwen wel en niet in de bouwregels is begrepen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee het door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de bevoegdheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan, tenzij anders is aangegeven in de regels.

6.3.4

Overgangs- en slotregels

In de overgangs- en slotregels zijn de overgangsbepalingen uit het Bro overgenomen. In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.4

Toelichting basisbestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven over de bestemmingsregels die in het plangebied voorkomen.

6.4.1

Groen

De bestemming Groen voorziet in een bestemmingsregeling voor openbaar groen. Aan alle openbare groenelementen als plantsoenen, brede wegbermen en bossingels die bijdragen aan de bovenwijkse groenstructuur wordt in princi-

pe de bestemming Groen toegekend. Hierbinnen wordt het ook mogelijk gemaakt om water aan te leggen, verhardingen, additionele voorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor cultuurgrond. In de begrippen is dit gedefinieerd als grasland en akkerbouwgronden, met uitzondering van kwekerijen, boomkwekerijen, houtteelt en bosbouw.

6.4.2

Maatschappelijk - zorginstelling

Deze bestemming is specifiek voor zorginstellingen en huisvesting van zorgbehoevenden. Deze kunnen zowel commercieel als niet-commercieel zijn.

Binnen de bestemming past ondersteunende detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

De belangrijkste bebouwing dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarbuiten is in beperkte mate ruimte voor ondergeschikte gebouwen, zoals een fietsenstalling of een berghok. De gronden binnen het bouwvlak mogen geheel worden volgebouwd.

6.4.3

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Deze gronden hebben in principe een multifunctioneel karakter waarbij de inrichting is gericht op woonstraten, pleinen, fiets- en voetpaden, speel- en parkeervoorzieningen en daarnaast ook op groen en water.

6.4.4

Wonen

Woningen en bijbehorende gronden (tuinen en erven) worden binnen deze bestemming begrepen. Ook groenstroken vallen binnen de bestemming.

In het plan wordt een verdeling gemaakt in woningtypen.

Wonen is gesplitst in drie bestemmingen: Wonen - 1b, Wonen - 2 en Wonen - Maatschappelijk.

Wonen

De bestemmingen Wonen - 1b en Wonen - 2 zijn afgeleid uit de standaard digitale bestemmingsplannen (handboek) van de gemeente Slochteren. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende bebouwingscategorieën.

Binnen deze bestemmingen zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen en/of bed and breakfast.

De bestemming Wonen - 1b is bedoeld voor vrijstaande woningen. De bestemming Wonen - 2 is bedoeld voor twee-aan-een gebouwde woningen. Het is met name de bedoeling dat hier de zogenaamde nultreden woningen worden gebouwd, zoals aangegeven in de structuurvisie.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak en in de aangeduide gevellijn te worden gebouwd. Daarnaast zijn in de bouwregels regels gegeven ten aanzien van de situering van gebouwen op het bouwperceel, de afmetingen, de dakhelling en het aantal woningen. Ook ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels gegeven omtrent de maatvoering en situering.

Wonen - Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor (zorg)appartementengebouwen. De bewoners kunnen gebruikmaken van zorgvoorzieningen in het omliggend gebied. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak en in de aangeduide gevellijn te worden gebouwd. Daarnaast zijn in de bouwregels regels gegeven ten aanzien van de situering van gebouwen op het bouwperceel, de afmetingen, de dakhelling en het aantal woningen. Ook zijn ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, regels gegeven omtrent de maatvoering en situering.

Algemeen

Bouwregels

Bij alle woonbestemmingen wordt de situering van de bebouwing bepaald door drie vlakken die in de verbeelding zijn aangegeven in combinatie met de bouwregels:

- Het **bestemmingsvlak**.
- Het **bouwvlak** waarbinnen het woongebouw c.q. hoofdgebouw moet zijn gesitueerd, zodoende wordt de bebouwing geconcentreerd.
- Het **bouwperceel** waarbinnen alle bebouwing behorende bij het woongebouw c.q. hoofdgebouw is gesitueerd. Het bouwperceel is bedoeld om de schaal en intensiteit van de bebouwing in de hand te houden door een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% voor alle bebouwing vast te stellen. De keuze voor een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing zorgt voor het onderscheid met het bestemmingsvlak. Hierdoor wordt namelijk geregeld dat binnen het bouwperceel slechts één hoofdgebouw c.q. woongebouw wordt toegestaan en dat bijgebouwen daaraan worden gekoppeld. Om in gevallen waarbij meerdere woningen op één kadastraal perceel staan een juiste benadering bij bijgebouwen te hanteren, wordt de koppeling met een woning gelegd. De relatie tussen de grond en één bestemmingsvlak moet duidelijkheid bieden dat slechts gronden binnen een bestemming worden meegerekend voor de bouw mogelijkheden; aankoop gronden bestemd als (openbaar) groen of agrarische grond biedt geen extra bebouwingsmaatregelen. Daarom geldt voor het bepalen van het bouwperceel de ondergrond behorende bij het voorliggende plan.

Voor het woon- en/of hoofdgebouw zijn verschillende specifieke regels opgenomen die de grootte en situering bepalen.

Bijgebouwen

Overkappingen worden onder hetzelfde regime geschaard als (vrijstaande) bijgebouwen. Dit omdat de ruimtelijke impact van overkappingen nauwelijks

beprekter is dan die van (vrijstaande) bijgebouwen en onderlinge uitwisselbaarheid in toegestane oppervlakten op bouwpercelen te versimpelen. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, op een gedeelte van het bouwperceel. Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in het gebied ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofd- of woongebouw en moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om bij achterelkaar gelegen woningen langs laantjes of met de achtergevels naar elkaar gerichte woningen met ondiepe achtererven in woonwijken te voorkomen dat aangebouwde bijgebouwen te dicht op bebouwing op achtergelegen bouwpercelen wordt gebouwd, moet ten minste 7,5 m afstand tot de achterliggende perceelgrens worden gehouden.

Afmetingen

De toegestane maatvoering van (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen is als volgt.

	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
Bijgebouw of overkapping	Ten hoogste 3 m	Ten hoogste 5,5 m	Platte afdekking of meerzijdige kap van ten hoogste 60°

Om te voorkomen dat belendende percelen worden geconfronteerd met relatief lange wanden hoger dan 3 m (topgevels) en om bescherming van wonen/of gebruiksgenot te geven, is er voor bebouwing in de zone op minder dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens een specifieke regeling. Voor bijgebouwen hoger dan 3 m geldt dat de nok min of meer evenwijdig aan de richting van die perceelgrens moet liggen of, als dat niet zo is, een wolfseind aan de zijde van de perceelgrens moet worden toegepast. Uitzondering vormen bijgebouwen die zich uitstrekken over beide aan elkaar grenzende bouwpercelen. Hier zijn namelijk geen hinderlijke effecten voor de burens als gevolg van de hoge topgevel, omdat die ook op hun eigen perceel staat.

Toegestaan gebruik

Binnen de bestemmingen in de hoofdgroep Wonen moet de woonfunctie de belangrijkste functie zijn, met dien verstande dat deze niet is toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Binnen de bestemming Wonen zijn vrije beroepen bij recht toegestaan, daarnaast kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor bepaalde andere aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten. Deze zijn opgenomen in de bijlage op een limitatieve lijst. Bij de vrijstaande woningen is een bed and breakfast toegestaan, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties.

Om tegemoet te komen aan de opkomst van internetverkoop wordt het in de woonbestemmingen toegestaan administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen uit te voeren onder enkele voorwaarden.

Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de woonbestemmingen wordt in elk geval begrepen het gebruik ten behoeve van bewoning, dan wel de mogelijkheid daartoe door de aanwezigheid van essentiële woonvoorzieningen, zoals de al dan niet gecombineerde aanwezigheid van een slaapkamer, toilet, badkamer en keuken, in vrijstaande bijgebouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een zelfstandige woning op een oneigenlijke manier ontstaat.

6.5

Verbeelding

6.5.1

Algemeen

Het onderscheid tussen de digitale en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan is een nieuw element in de RO-standaarden 2008. Per wijze van verbeelding is steeds aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan moet worden weergegeven.

De analoge verbeelding van een bestemmingsplan leidt altijd tot een concreet en afgerond product, te weten een analoge oftewel papieren kaart. Bij de eisen die worden gesteld aan de digitale verbeelding, is dit niet het geval. Dit komt omdat er bij de digitale verbeelding -gebaseerd op een geometrische plaatsbepaling van plangebied en bestemmingen- niet alleen sprake is van een standaard cartografische weergave door middel van kleuren en symbolen, maar ook van dynamiek en interactie met de digitale informatie. Aldus wordt de uiteindelijke digitale verbeelding mede bepaald door de functionaliteit van de interface/viewer die wordt gebruikt.

In het Bro wordt de verbeelding niet langer als onderdeel van het bestemmingsplan genoemd. Dit komt omdat in de nieuwe wettelijke regelingen wordt uitgegaan van het primaat van digitalisering. Wel wordt door het Bro een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier verplicht gesteld. In dat verband blijft de analoge verbeelding van het bestemmingsplan van belang. Overigens bepaalt het Bro dat bestemmingen en hun aansluiting op aangrenzend gebied moeten worden vastgesteld met gebruikmaking van een duidelijke ondergrond.

De analoge verbeelding van het bestemmingsplan bevat naast verklaringen met een verhelderende functie (bijvoorbeeld topografische gegevens, kadastrale ondergrond, straatnamen en dergelijke) alleen normen die juridisch relevant zijn. De normatieve regelingen die op een analoge verbeelding van het bestemmingsplan zijn vermeld, zijn daarom terug te vinden in de regels.

Als ondergrond voor de verbeelding van het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), aangevuld met kadastrale gegevens. Daardoor is snel en helder te zien waar percelen, bebou-

wing, wegen, waterlopen et cetera zich bevinden. De GBKN geeft de situatie weer zoals deze was ten tijde van de vaststelling van het plan.

In de verbeelding wordt de plangrens vermeld. Daarnaast worden de grenzen van de bestemmingen vermeld. De verschillende bestemmingen worden in de verbeelding in verschillende kleuren weergegeven, aangevuld met één of meer letters.

Verder zijn, daar waar nodig, bouwvlakken opgenomen. Een bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd- en woon)gebouwen mogen worden gebouwd. De begrenzing van een bouwvlak wordt aangegeven door middel van een bouwgrens.

Binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak kan met een symbool of arcering een aanduiding in de verbeelding een aanvullend kenmerk zijn aangegeven. De betekenis daarvan is terug te vinden in de regels.

In de verbeelding is een legenda opgenomen met de verklaring van de in het plan voorkomende bestemmingen, bouwvlakken, lijnen en aanduidingen, met de daarbij behorende artikelnummers. Dwarsprofielen zijn in een afzonderlijk figuur opgenomen.

In de verbeelding is tevens het transfer (of stempel) opgenomen. Hierin is de naam van het bestemmingsplan aangegeven, alsmede de status van het plan met data van de tervisielegging, vaststelling en goedkeuring door Gedeputeerde Staten. De ligging van de bebouwingsgrenzen en dergelijke in de verbeelding is bepaald aan de hand van onder meer:

- ruimtelijke aspecten zoals gewenste rooilijnen, weg- en bebouwingprofielen, zichtlijnen et cetera;
- overzichtelijkheid van hoek- en verkeerssituaties;
- particuliere belangen samenhangend met uitzicht, toegankelijkheid en dergelijke;
- ligging van kabels en leidingen;
- ligging van hindercirkels en milieuzoneringen.

Economische uitvoerbaarheid

7

7.1

Algemeen

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan worden gesteld dat het kostenverhaal is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst is rekening gehouden met uitgaven als gevolg van een bijdrage bovenplanse kosten (met een basis in de Structuurvisie Siddeburen, 2009), alsmede uitgaven als gevolg van compensatie van door de gemeente gemaakte kosten.

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het voeren van de planologische procedure en het verstrekken van de benodigde vergunningen. Ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor alle andere werkzaamheden (planvorming, bouwrijp maken en woonrijp maken en dergelijke) en neemt ook de daarmee samenhangende kosten voor haar rekening. Weggestreept tegen de geprognosticeerde opbrengsten, gaat de ontwikkelende partij uit van een positief resultaat.

7.2

Exploitatieplan

Omdat de kosten voor de uitvoering in een overeenkomst zijn neergelegd, kan een exploitatieplan achterwege blijven.

7.3

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van ondermeer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming ontvangt. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voorzover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins wordt gedekt.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van

maximaal 2%, ontstaan door een verandering in het planologische regime, binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.

Tussen de gemeente Slochteren en de Stichting Woningbouw Slochteren is een overeenkomst gesloten, waarmee ook het aspect planschade is geregeld.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Een belangrijk aspect bij nieuwbouw is dat de gemeente in gesprek wil met woningzoekenden en bewoners en hen inspraak wil geven in voor hen belangrijke zaken. Ook diverse overleginstanties hebben de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren.

Voor burgers heeft alleen het stedenbouwkundig plan ter inzage gelegen. Een verslag van de inspraakreacties is opgenomen in de bijlagen.

De resultaten van het overleg zijn in het navolgende weergegeven. De overlegreacties zijn eveneens opgenomen in de bijlagen.

8.1

Overlegreacties

1. Provincie Groningen

Opmerking

De provincie geeft aan dat het plan onvoldoende aansluit bij de Structuurvisie Siddeburen. Daarin is aangegeven dat er afstand moet worden aangehouden tussen de nieuwbouw en de oprijlaan naar de begraafplaats, de begraafplaats zelf en de langzaamverkeersroute langs de N387. Daarnaast is aangegeven dat de gerichtheid van de woningbouw hoofdzakelijk op de noord-zuidstructuur van de paden moet zijn.

Reactie

Afstand tot de oprijlaan naar de begraafplaats:

Er is grote zorg besteed aan de landschappelijke inpassing van De Weerterij (Siddeburen-Zuid). De kwaliteit van het beukenlaantje naar de begraafplaats wordt aangewend door een ruime strook (40 m) vrij te houden van bebouwing. Dat komt eveneens de landschappelijke inpassing van het buurtje ten goede. Daarmee wordt voldaan aan de Structuurvisie Siddeburen.

Afstand tot de begraafplaats:

De eventuele uitbreiding van de begraafplaats is een nieuwe ontwikkeling die een verandering van de huidige inpassing van de begraafplaats teweegbrengt. De mogelijke uitbreiding valt niet onder de opgave van De Weerterij (Siddeburen-Zuid). Wel is de uitbreiding opgevat als een reden voor voortzetting van de groenstrook langs het beukenlaantje. De geplande bomenrij zet zich door tot langs de uitbreiding, met de bedoeling de verwevenheid met het dorp en het landschap te versterken, evenals de andere bomenrijen langs de laantjes. Een

grotere afstand tot de uitbreidingsruimte van de begraafplaats wordt daarnaast niet beoogd, vanwege stedenbouwkundige motieven (zie volgende punt).

Afstand tot de langzaamverkeersroute:

De bestaande laantjes -die de Hoofdweg verbinden met het vroegere landschap- worden verlengd tot woonlanen in het nieuwe buurtje. De laantjes hebben een open einde. Door een van de drie bouwvlakken die daardoor ontstaan, vrij te houden van woningen (alleen het NOVO-gebouw is daar als vrijstaand gebouw in gesitueerd) wordt een verwevenheid bereikt met het (overgebleven) landschap. Om voldoende capaciteit te bewaren, zijn de bouwvlakken met de woningen doorgetrokken richting de langzaamverkeersroute. Desondanks blijft er aan de zuidrand een ruime groenstrook over, die aansluit bij de recreatieve route. In die strook worden watergangen aangelegd die de oorspronkelijke topografische structuur volgen, waarmee eveneens landschappelijke inpassing wordt bereikt.

Gerichtheid van de woningbouw:

De appartementsgebouwen in de oostzijde van het plangebied zijn met de nokken haaks op de paden gesitueerd. In de kopgevels worden de gemeenschappelijke entrees geplaatst, waardoor deze gevels zich als voorzijde uiten. De appartementen zullen geadresseerd zijn aan het laantje. Met de haakse situering van de gebouwen wordt een massieve bebouwingswand langs het laantje voorkomen. Bovendien ontstaan daarmee openbare ruimten tussen de appartementsgebouwen, die een verbinding vormen met het buurtje. Ook voor de privacy van de achterliggende woningen langs de Willem Balkemastraat heeft de haakse situering van de appartementsgebouwen de voorkeur.

Opmerking

Volgens artikel 4.5, lid 2 van de Omgevingsverordening moet in de toelichting op een bestemmingsplan een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik worden opgenomen. Er wordt onvoldoende aangegeven welke maatregelen met betrekking tot energiebesparing en duurzaam bouwen worden getroffen.

De uitkomsten van het bodemonderzoek moeten nog worden verwerkt in de toelichting.

In de plantoelichting wordt gesteld dat het plangebied buiten de bestaande hindercontouren van wegen is gelegen. Dit is echter niet het geval. De noodzaak tot het bouwen binnen de hindercontouren moet uiteen worden gezet. Daarbij zal ook moeten worden ingegaan op alternatieven.

Ten slotte vraagt de provincie hoe op dit moment de luchtkwaliteit in het plangebied is en welke invloed de N387, de N33 en eventuele bedrijven in de omgeving daarop hebben.

Reactie

Wat betreft energiebesparing wordt in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken dat de initiatiefnemer zich conformeert aan de beleidsnotitie Duur-

zaam Slochteren van de gemeente Slochteren. De relevante onderdelen uit deze beleidsnotitie worden in paragraaf 3.4.6 uiteengezet.

De uitkomsten van het bodemonderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

De tekst met betrekking tot de hindercontouren van wegen in paragraaf 3.4.2 is overgenomen uit de Structuurvisie Siddeburen (uiteenzetting van het beleid). Er is een zin aan toegevoegd dat in de uiteindelijke uitwerking dit niet geheel het geval is.

In het besluit om een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï zal het motief voor het bouwen binnen de 48 dB-contour uiteen worden gezet.

Ten aanzien van de huidige luchtkwaliteit is aan de toelichting een zin toegevoegd dat deze in de gehele gemeente voldoet aan de normen.

Opmerking

Op grond van artikel 4.7, lid 3 moet de plantoelichting inzicht bieden in het aantal woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen in de gemeente kan worden gebouwd gedurende de periode waarvoor Gedeputeerde Staten de nieuwbouwruiimte hebben vastgesteld. In de toelichting is deze restcapaciteit niet opgenomen.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld. Er is een restcapaciteit van 25 woningen.

Opmerking

Volgens artikel 4.27, lid 1 van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden in het buitengebied niet in de vestiging van nieuwe woningen. Op 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten de begrenzungen van het buitengebied vastgesteld als bedoeld in artikel 4.20 van de Omgevingsverordening. Een groot deel van de gronden binnen het plangebied is in het buitengebied gelegen.

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de begrenzungen van het buitengebied te wijzigen naar aanleiding van ruimtelijke ontwikkelungen. Dit kan pas na terinzagelegging van het ontwerpplan en onder de voorwaarde dat Gedeputeerde Staten met dit plan hebben ingestemd. In dit verband is duurzaam ruimtegebruik van belang. Indien (nog) geen sprake is van optimaal gebruik van bestaand bebouwd gebied, wordt uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik de voorkeur gegeven aan intensivering en herstructurering daarvan (SER-benadering). Uit de toelichting blijkt niet of er toepassing is gegeven aan de SER-ladder.

Reactie

De toelichting (paragraaf 3.3.2) is aangevuld met een verwijzing naar artikel 4.27. Er is gebleken dat er geen inbreidingslocaties in Siddeburen voorhanden zijn om onderhavige woningopgave een plek te bieden.

Qua locatiekeuze wordt verwezen naar de Structuurvisie Siddeburen.

Opmerking

De berekeningen externe veiligheid zijn nog niet in de toelichting opgenomen. In alle gevallen dient de regionale brandweer om advies te worden gevraagd.

Reactie

De berekeningen externe veiligheid, inclusief verantwoording van het groepsrisico, zijn in de toelichting opgenomen.

2. Waterbedrijf Groningen

Waterbedrijf Groningen heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het plan.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

In paragraaf 4.4 van de toelichting staat onder het laatste kopje 'aparte knijpconstructie berging De Deel'. Dit is toen door het waterschap zo verwoord, omdat het plan nog geen naam had en het waterschap De Deel als werknaam voor het hele plangebied gebruikt. Dit zou dus moeten worden veranderd in 'berging Siddeburen-Zuid' of in een soortgelijke benaming.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking

Het waterschap streeft ernaar om de bestemming Water apart op te laten nemen in bestemmingsplannen.

Reactie

Er is voor gekozen water niet als zodanig te bestemmen, omdat tijdens de technische uitwerking de exacte ligging en breedte van de watergangen zullen worden bepaald. De structuur is echter opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Daaraan zal worden vastgehouden.

4. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

De NAM heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5. De VROM-Inspectie

Opmerking

De groepsrisicoberekeningen en de daarbij behorende conclusies dienen bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan inzichtelijk te zijn.

Reactie

De resultaten van de berekening, inclusief een conclusie, zijn in de toelichting opgenomen.

Opmerking

Uit de toelichting blijkt dat een hogere waarde voor geluid moet worden vastgesteld, omdat de voorkeursgrenswaarde voor een deel van de woningen wordt overschreden.

Reactie

Deze hogere waarde zal door de gemeente worden verleend. Een motivatie daarvoor is opgenomen in de bijlagen.

6. Brandweer regio Groningen

Opmerking

De Brandweer geeft aan dat de verantwoording van het groepsrisico nog dient te worden opgenomen.

Reactie

De verantwoording van het groepsrisico is in de toelichting opgenomen.

Opmerking

In de externe veiligheidsparagraaf is voor de N33 aangegeven dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt. Het invloedsgebied van de N33 bedraagt circa 1.500 m en het plangebied ligt op circa 550 m van de weg. Door het transport zijn bij een incident met gevaarlijke stoffen op de weg letale toxische effecten in het plangebied mogelijk. Volgens het concept-Besluit transport externe veiligheid kan in dit geval worden volstaan met een beperkte verantwoording, die ingaat op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking

De N387 is als route van gevaarlijke stoffen opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen (PBG). Het invloedsgebied van de N387 bedraagt circa 200 m. Het plangebied ligt op circa 30 m van de weg en ligt in het invloedsgebied. Bij een incident zijn hierdoor letale hittestralings- en overdrukeffecten in het

plangebied mogelijk. Door de ontwikkeling van de (zorg)woningen en appartementsgebouwen en omdat het groepsrisico nog niet eerder inzichtelijk is gemaakt, geldt volgens het PBG een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico. De risicoberekening ontbreekt nog in het bestemmingsplan.

Reactie

De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de toelichting.

Opmerking

Voor de aardgastransportleiding dient nog een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen, die ingaat op de aanwezige personeel-dichtheid en de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De risicoberekening ontbreekt nog in het bestemmingsplan.

Reactie

De risicoberekening en de beperkte verantwoording zijn opgenomen in de toelichting.

Opmerking

De brandweer geeft aan dat bereikbaarheid van het plangebied slechts eenzijdig is. Daarnaast bevinden zich in het plangebied drie doodlopende eindsituaties. De Brandweer regio Groningen adviseert in overleg te treden met de Brandweer Slochteren, om de bereikbaarheid te verbeteren.

Reactie

Dit aspect wordt meegenomen in het overleg met de lokale brandweer.

Wel wordt opgemerkt dat aan de noordzijde het plangebied wordt ontsloten door een verbinding met de Willem Balkemastraat en aan de zuidzijde heeft het plangebied een verbinding met de Jan Oostindierstraat, die ook indirect in noordelijke richting leidt. Daarnaast kunnen mogelijk de laantjes vanaf de Hoofdweg in geval van nood worden gebruikt, als er tussen de nieuwe laantjes en de bestaande laantjes een (uitneembaar)paaltje wordt geplaatst.

Opmerking

Uit de beoordeling van het aspect bluswater blijkt dat er onvoldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Reactie

Dit aspect zal bij de nadere uitwerking van het plan in overleg met de brandweer Slochteren worden meegenomen.

Opmerking

De brandweer merkt op dat langs de aardgastransportleiding en de N33 geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn voor het bestrijden van incidenten.

Reactie

Dit aspect zal bij de nadere uitwerking van het plan in overleg met de Brandweer Slochteren worden meegenomen.

8.2

Inspraakreacties

Voor de resultaten wordt verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde reactie-nota.