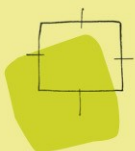


**Bestemmingsplan Sterrenboschlaan
(tussen 13 en 26)**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

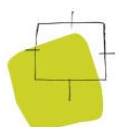
Bestemmingsplan Sterrenboschlaan (tussen 13 en 26)

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

23 maart 2015
Projectnummer 253.00.03.37.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Veendam, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleid en onderzoeken	13
4	Juridische vormgeving	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bestemmingen	16
4.3	Handhaving	17
5	Uitvoerbaarheid	19

Inleiding



Het bestemmingsplan Wildervank (onherroepelijk geworden op 17 februari 2010) maakt de bouw van woningen aan de noord- en zuidzijde van de Sterrenboschlaan in Wildervank mogelijk. Een groot deel van de woningen is al gebouwd. Alleen ter plaatse van de twee middelste percelen zijn nog geen woningen gerealiseerd.

In het geldende bestemmingsplan Wildervank hebben deze percelen de bestemming Woongebied - 1. De gronden aan de voorzijde en aan weerszijden van het bouwvlak zijn bestemd als Groen. Binnen de bestemming Woongebied - 1 ligt een aantal aanduidingen, te weten de bouwaanduiding bebouwingsdifferentiatie j, de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie en een gevellijn. In de regels is bepaald dat de voorgevel van de woningen in de aanduiding 'gevellijn' moeten worden gebouwd.

De bouwvlakken en de gevellijnen binnen de betreffende percelen zijn, in het vigerende bestemmingsplan Wildervank, ten opzichte van de omliggende percelen (de vier vrijstaande woningen) teruggerooid. Het blijkt echter, onder andere ook uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, dat het nooit de bedoeling is geweest dat de woningen in dit middengebied nog meer naar achteren zouden worden gebouwd dan de vier vrijstaande woningen.

Het voornemen was destijds en is nog steeds om de rooilijn vanaf de kruispunten (Sterrenboschlaan - Sichtermanlaan en Sterrenboschlaan - Duintjerlaan) wat terug te leggen ten opzichte van de twee-onder-een kapwoningen, dus inclusief de vier vrijstaande woningen. In paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie) is een afbeelding opgenomen van de gewenste situatie.

Hierom, alsmede in verband met de bouwmogelijkheden, wordt nu het bouwvlak en de gevellijn in lijn gebracht met de omliggende percelen (de vier vrijstaande woningen); zoals oorspronkelijk ook bedoeld. Ten behoeve van deze wijziging is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat alleen in op die aspecten welke vanwege de gewijzigde gevellijn relevant zijn. In het bestemmingsplan Woellust, 2e uitwerking en het bestemmingsplan Wildervank is reeds uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van Woellust.

Huidige en toekomstige situatie

2.1

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Sterrenboschlaan in Wildervank. Op navolgende luchtfoto is het plangebied met een rood kader aangegeven.



In de huidige situatie liggen de beide percelen braak.

2.2

Toekomstige situatie

Met dit plan wordt slechts een wijziging van de ligging van de voorgevels mogelijk gemaakt. De bouw van woningen is al in het bestemmingsplan Wildervank mogelijk gemaakt. De voorgevels van de toekomstige woningen zullen in dezelfde lijn worden gebouwd als de woningen van de omliggende percelen.

Op navolgende afbeelding is de gewenste ontwikkeling weergegeven:



De regels van het voorliggend bestemmingsplan sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan Wildervank. In de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de gevellijn met enkele meters richting de weg verschoven.

Beleiden onderzoeken



Relevant beleid staat omschreven in het bestemmingsplan Wildervank. Er is geen specifiek beleid van toepassing op de ligging van de gevellijn.

In het navolgende wordt per onderzoeksaspect aangegeven of de verschuiving van de gevellijn relevant is voor de uitgevoerde onderzoeken.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De Sterrenboschlaan betreft een 30 km/uur weg en heeft alleen een functie voor de ontsluiting van de aangrenzende woningen. Een (nieuw) onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

WEGVERKEERSLAWAAI

Railverkeerslawaaï is niet relevant, omdat het plangebied niet gelegen is in een zone van railverkeer. Dit aspect komt ook uitgebreider aan bod in het bestemmingsplan Wildervank.

RAILVERKEERSLAWAAI

Het plangebied ligt binnen de zone industrielawaai. Bij nieuwbouw van woningen op gronden behorende bij een zone dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone vanwege het industrielawaai zou worden ondervonden. Ten behoeve van het nieuwbouwplan Woellust is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) verkregen (24 mei 2004, nr. 2004-10417, RP). De verschuiving van de gevellijn is in dit kader niet relevant. Het plan is op het punt van industrielawaai uitvoerbaar.

INDUSTRIELAWAAI

In het bestemmingsplan Wildervank wordt geconcludeerd dat op het vlak van milieuzonering er geen belemmeringen zijn geconstateerd. De verschuiving van de gevellijn zorgt niet voor een andere conclusie.

MILIEUZONERING

In het bestemmingsplan Wildervank staat omschreven dat er geen belemmeringen zijn in verband met externe veiligheid. Dat geldt voor zowel inrichtingen, buisleidingen als transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Omdat de functie met het onderhavige plan niet wijzigt en daarmee de personendichtheid eveneens niet wijzigt, kan deze conclusie worden overgenomen.

EXTERNE VEILIGHEID

BODEM	De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is voor de ontwikkeling van geheel Woellust al onderzocht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig.
WATER	De waterhuishouding of het verhard oppervlak wijzigt met dit plan niet ten opzichte van het bestemmingsplan Wildervank. In het kader van het bestemmingsplan Wildervank heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap heeft destijds aangegeven te kunnen instemmen met het plan.
LUCHTKWALITEIT	Omdat ook het aantal toegestane woningen niet wijzigt ten opzichte van het bestemmingsplan Wildervank, hoeft er ook geen nadere toetsing aan het aspect luchtkwaliteit plaats te vinden.
ECOLOGIE	In 2008 heeft er een actualisatie van het onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Uit deze actualisatie blijkt dat, indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, geen verbodsovertredingen worden verwacht in het kader van de Flora- en faunawet. Er worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Vanwege de huidige terreinomstandigheden (braakliggend) en het feit dat met het plan er slechts een wijziging van de gevelijn wordt mogelijk gemaakt en er op grond van het vigerend plan reeds gebouwd kan worden, kan nieuw ecologisch onderzoek achterwege blijven.
ARCHEOLOGIE	Archeologisch adviesbureau RAAP heeft een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Woellust, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2004. Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor Woellust deels een (middel)hoge trefkans. Het plangebied ligt waarschijnlijk in de nabijheid van het voormalige buitenhof Woellust. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Op grond van de geconstateerde bodemopbouw, de mate van verstoringen en de afwezigheid van archeologische indicatoren in de boringen, wordt voor het gebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Om eventuele ingegraven resten van het buitenhof Woellust te kunnen registreren, wordt aanbevolen direct nadat in het plangebied de bovenlaag met puin is verwijderd, gedurende de bouwkundige bodemingrepen, een kort archeologisch bezoek te faciliteren. Dit kan in desbetreffende bestekken worden opgenomen.

Juridische vormgeving



4.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels. Het bestemmingsplan sluit aan op hetgeen is geregeld in het bestemmingsplan Wildervank (onherroepelijk geworden op 17 februari 2010), met dien verstande dat het bouwvlak en de gevellijn in lijn worden gebracht met de omliggende percelen. Voor deze wijzigingen is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012, versie 1.3.1) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

4.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan worden meerdere typen regels onderscheiden; waaronder:

- Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels (zie hieronder);
- Algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

De bestemmingsregels bestaan uit:

- Groen;
- Woongebied.

Binnen het plangebied is omwille van het naastgelegen bedrijventerrein tevens de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen.

Groen

De meer structurele groenelementen in het woongebied zijn van een afzonderlijke bestemming voorzien. Water, openbare nutsvoorzieningen, speelplaatsen, fiets- en voetpaden, sierbestrating en overige verhardingen waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen zijn mede in de bestemming begrepen.

Woongebied

De bouwregels voor de nieuwbouwlocatie van woningen aan de noord- en zuidzijde van de Sterrenboschlaan in Wildervank sluiten aan op de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Wildervank.

De hoofdgebouwen dienen binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De voorgevel van de aaneengebouwde woningen dient in de aangegeven 'gevellijn' te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de maximaal 8 toegestane woningen is in de regels nader voorgeschreven.

Ten aanzien van bijbouwwolume geldt dat deze, indien niet wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering van hoofdgebouwen, ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, minstens 6 meter achter de aangegeven gevellijn.

De goot- en bouwhoogte van bijbouwwolume bedragen respectievelijk 3,5 m en 6 m. De gezamenlijke oppervlakte van bijbouwwolume bedraagt maximaal 50 m², mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels, zijn binnen de woonfunctie aan huis verbonden beroepen toegelaten, voorzover de geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid en geen extra parkeervoorzieningen buiten het eigen bouwperceel noodzakelijk is.

4.3

Handhaving

Ten aanzien van het onderwerp handhaving is in de gemeente Veendam een Handhavingsnota opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop wordt toegezien op naleving van de binnen de gemeente geldende regels. Op basis van deze nota zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld op basis waarvan de handhaving in de praktijk wordt vormgegeven. Voor de inhoud van het beleid met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan wordt op deze plaats dan ook volstaan met een verwijzing naar deze nota.

Uitvoerbaarheid



De wijziging van de gevellijn heeft geen betrekking op de economische uitvoerbaarheid. Wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid; het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.