

**Bestemmingsplan “Pijlkruidstraat –
Ericastraat”**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.133
	Mei 2020
	Dhr. M. Beek
	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 Locatiebeschrijving.....	8
2.2 Planbeschrijving	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	20
3.1 Rijksbeleid.....	20
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020.....	21
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	22
3.3 Gemeentelijk beleid.....	23
3.3.1 Woonvisie 2019-2023.....	23
3.3.2 Wijkontwikkelplan Bareveld.....	25
3.3.3 Kamerverhuur.....	25
3.4 Conclusie beleid	26
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN.....	27
4.1 Archeologie	27
4.2 Bodem	27
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	31
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	31
4.4.2 Soortenbescherming.....	33
4.4.3 Stikstofdepositie	34
4.5 Externe en fysieke veiligheid	34
4.5.2 Conclusie	38
4.6 Geluid	38
4.7 Luchtkwaliteit.....	39
4.8 Milieuhinder.....	41
4.9 M.E.R.-beoordeling.....	43
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	44
4.11 Water	45
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	51
7.1 Algemeen.....	51
7.2 Toelichting op de digitale verbeelding	51
7.3 Toelichting op de planregels	52

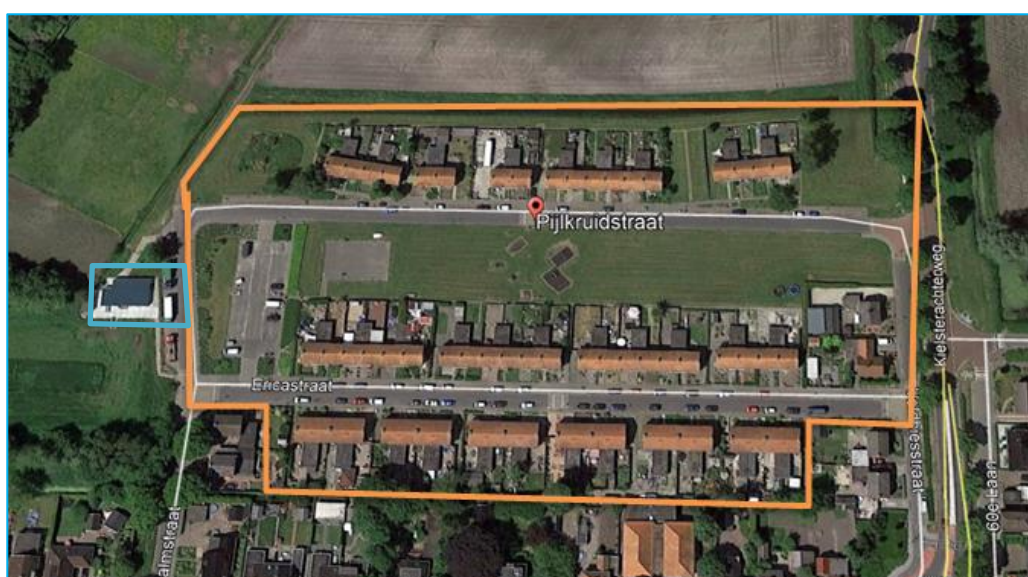
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval een aanpassing van het bestemmingsplan om ervoor te zorgen dat op de locatie Pijlkruidstraat – Ericastraat te Wildervank na de sloop van 64 bestaande woningen er maximaal 40 nieuwe woningen teruggebouwd kunnen worden. Dit betreft (maximaal) 36 huurwoningen van Stichting Acantus. Daarmee wordt een stedenbouwkundige overgang gecreëerd naar het gebied met (in hoofdzaak) vrijstaande koopwoningen in de rest van Bareveld. In dit bestemmingsplan wordt tevens het dorps huis bij de ijsbaan meegenomen en voorzien van een maatschappelijke bestemming met een passende set aan regels. Dit dorps huis is met een Wabo-vergunning gerealiseerd in afwijking van het nu nog geldende bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding

Langs de Pijlkruidstraat en Ericastraat te Wildervank bevinden zich momenteel 64 huurwoningen van Acantus. Het betreffen woningen die kort na de oorlog zijn gebouwd. Deze woningen zijn inmiddels verouderd en Stichting Acantus wenst deze 64 woningen te slopen. Na de sloop van de 64 bestaande woningen zal de invulling van het gebied als onderstaand zijn. Er worden maximaal 40 nieuwe woningen gebouwd, waarvan (maximaal) 36 sociale huurwoningen. Het betreffen daarbij woningen die in rijen van 6 aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Daarbij wordt nog weer onderscheid gemaakt in levensloopbestendige woningen en gezinswoningen. Het zullen alle (sociale) huurwoningen worden. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied vanuit de lucht weergegeven gevolgd door een weergave van het bestaande straatbeeld van zowel de Ericastraat als de Pijlkruidstraat. Het dorps huis bij de ijsbaan is weergegeven binnen het blauwe kader.





Woningen langs de Ericastraat



Woningen langs de Pijlkruidstraat

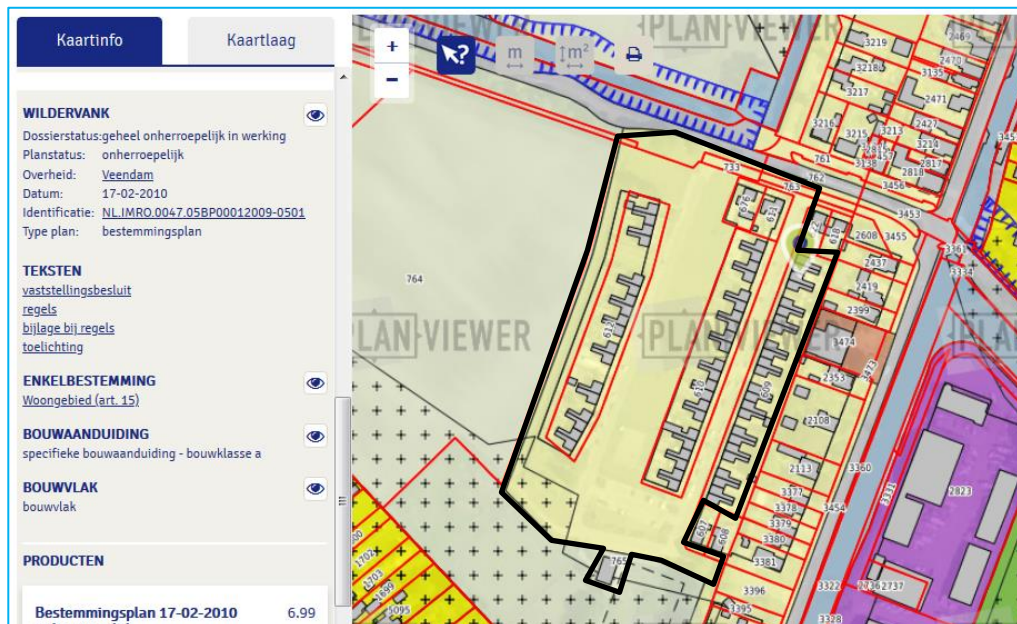
Na de sloop van de 64 bestaande woningen zal de invulling van het gebied naar verwachting als weergegeven op de volgende bladzijde zijn. Er worden 36 nieuwe huurwoningen gebouwd. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het bouwplan en de invulling van de openbare ruimte.



Mogelijke weergave van de situatietekening

1.3 Planologisch kader

Het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan Wildervank. De gronden zijn daarin bestemd als Woongebied. Binnen de bestemming Woongebied zijn de bouwvlakken nader voorzien van een bouwaanduiding. Tevens is in het zuidwestelijke deel van het plangebied nog sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Het beoogde woningbouwproject past qua bouwvlakken niet binnen het geldende bestemmingsplan. Ook gezien de verdere inrichting van het plangebied met op diverse plaatsen openbaar groen is ervoor gekozen de plannen mogelijk te maken door middel van een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan Wildervank voor deze woningbouwlocatie.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De aanpassing van het onderliggende bestemmingsplan dient (aantoonbaar en gemotiveerd) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels, de verbeelding en de bijlagen die bij het plan behoren.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied bevindt zich in de kern Wildervank. Wildervank is gelegen in de gemeente Veendam. Hieronder een weergave van de ligging van Wildervank vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Veendam en de kern Wildervank in één oogopslag.

Wildervank

Wildervank is een veenkolonie uit de 17e eeuw. Het is een lintdorp in noordoost-zuidwestelijke richting. De as wordt gevormd door twee evenwijdig lopende kanalen: het Ooster- en het Westerdiep. Wildervank is een van de weinige veenkoloniën waar dit dubbele kanalenstelsel behouden is gebleven. In de negentiende eeuw beleefde Wildervank een bloeiperiode. Daarin speelde de veenkoloniale scheepvaart een

belangrijke rol. Tevens vestigden zich aan het eind van de negentiende eeuw enige industrieën, bijvoorbeeld strokarton- en aardappelmeelfabrieken.

Wildervank was tot 1969 een zelfstandige gemeente. Tegenwoordig valt het dorp onder de gemeente Veendam. Het buitengebied en het grootste gedeelte van het bebouwde lint langs het Stadskanaal van de voormalige gemeente hoort nu tot de gemeente Stadskanaal. De bebouwing van Wildervank en die van Veendam lopen in elkaar over. Het plangebied maakt deel uit van (het groningse deel van) het 'buurtschap' Bareveld.

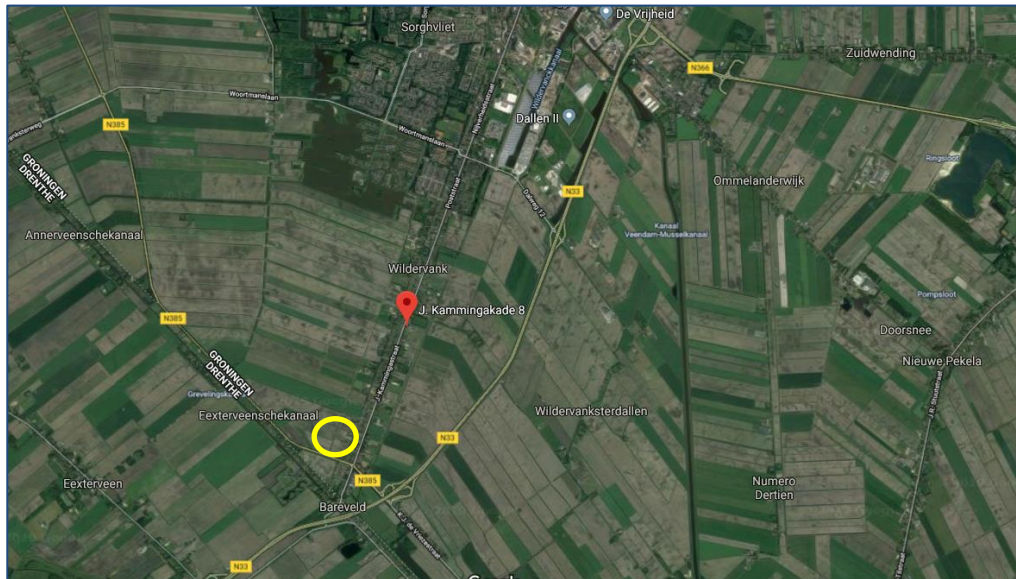


Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het kern Wildervank

Op onderstaande topografische kaart is het plangebied zichtbaar binnen het oranje kader.



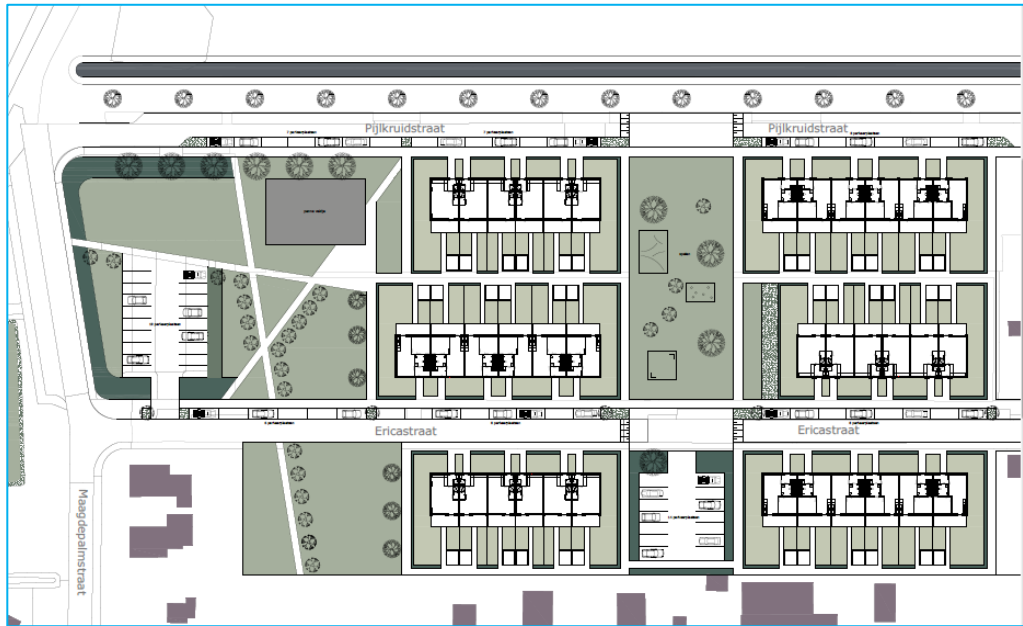
Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van Wildervank. Rondom het plangebied bevinden zich aan de noord- en oostkant woningen. Naar het westen toe bevinden zich agrarische landerijen en naar het zuiden toe bevindt zich de ijsbaan,

gevolgd door de lintbebouwing van het dorp Eexterveensekanaal in de gemeente Aa en Hunze.

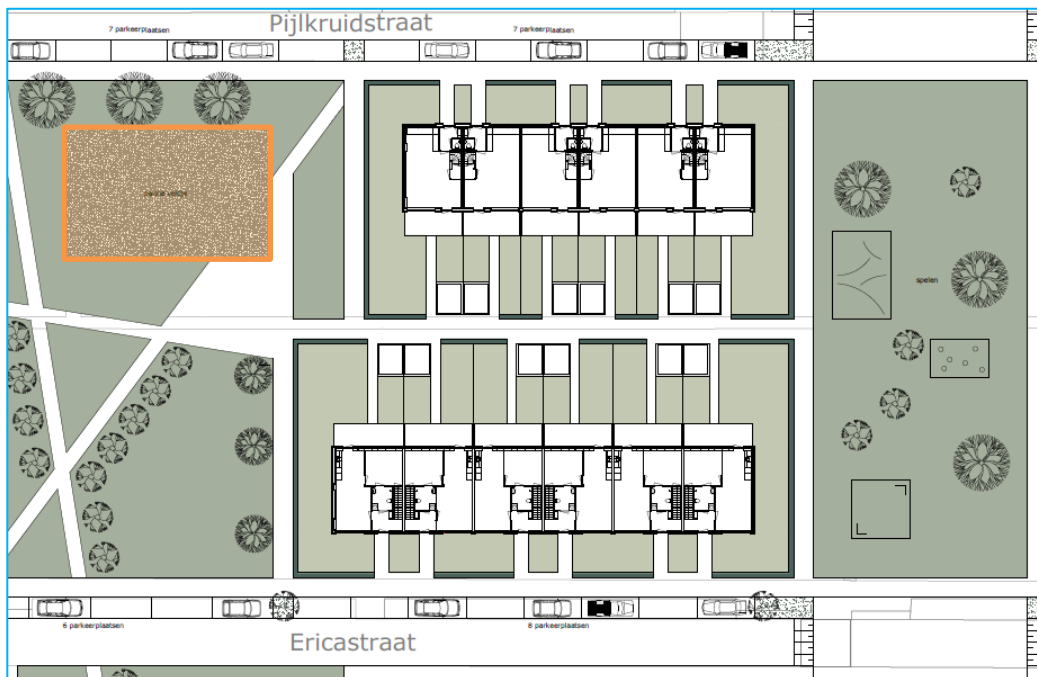


2.2 Planbeschrijving

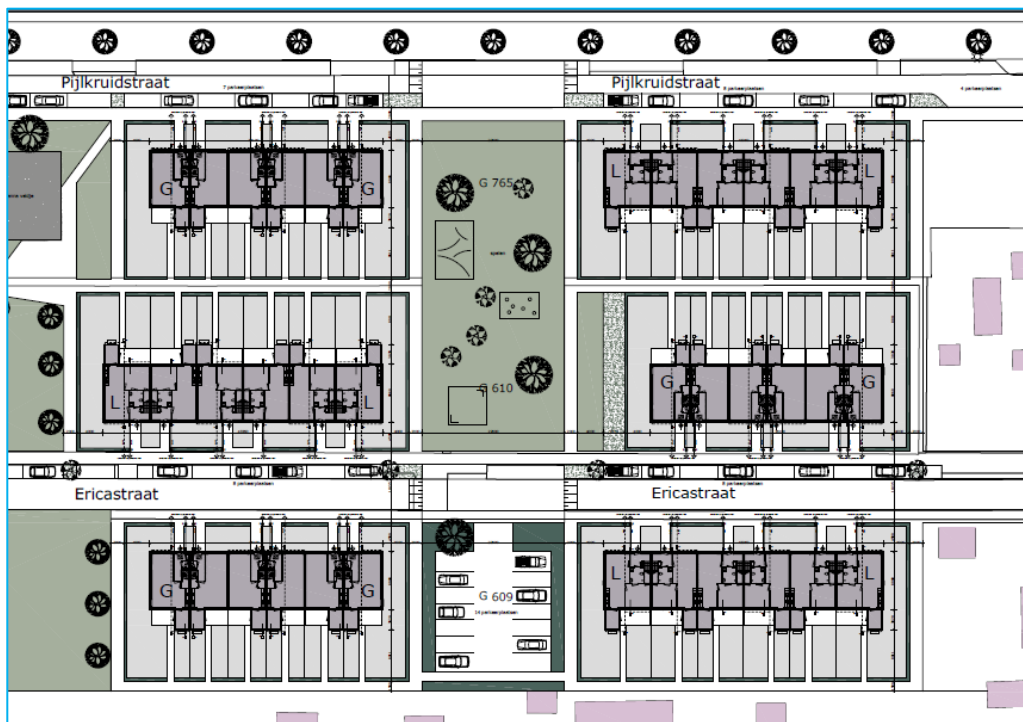
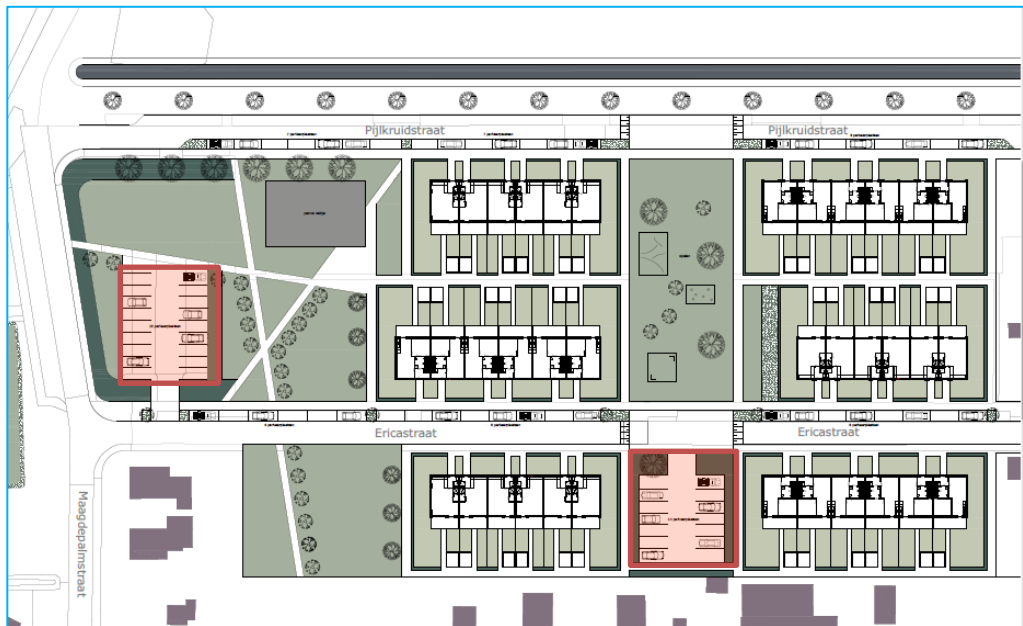
Na de sloop van de 64 bestaande woningen wordt voorzien in de bouw van 36 nieuwe woningen, waarbij zowel sprake is van gezinswoningen als van levensloopbestendige woningen. Het zullen alle huurwoningen worden van Stichting Acantus. Op de hierna opgenomen situatietekening is het bouwplan zichtbaar.



Tussen de segmenten waar de woningbouw is voorzien bevinden zich ruime gebieden met openbaar groen. Binnen deze gebieden met openbaar groen is ook ruimte voor speelvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een pannakooi, hetgeen onderstaand zichtbaar is gemaakt binnen het oranje kader. En in het blok openbaar groen naar het oosten toe zijn nog weer andere speelvoorzieningen ingetekend.

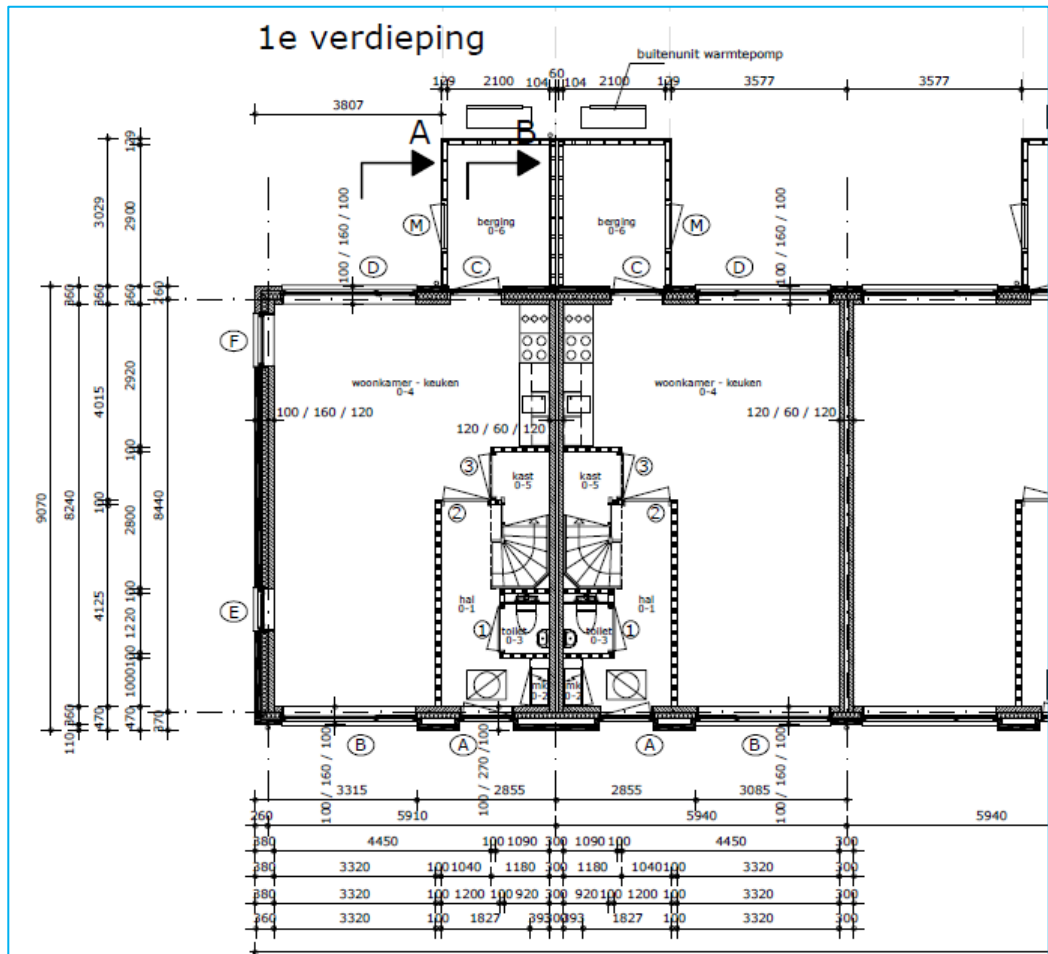


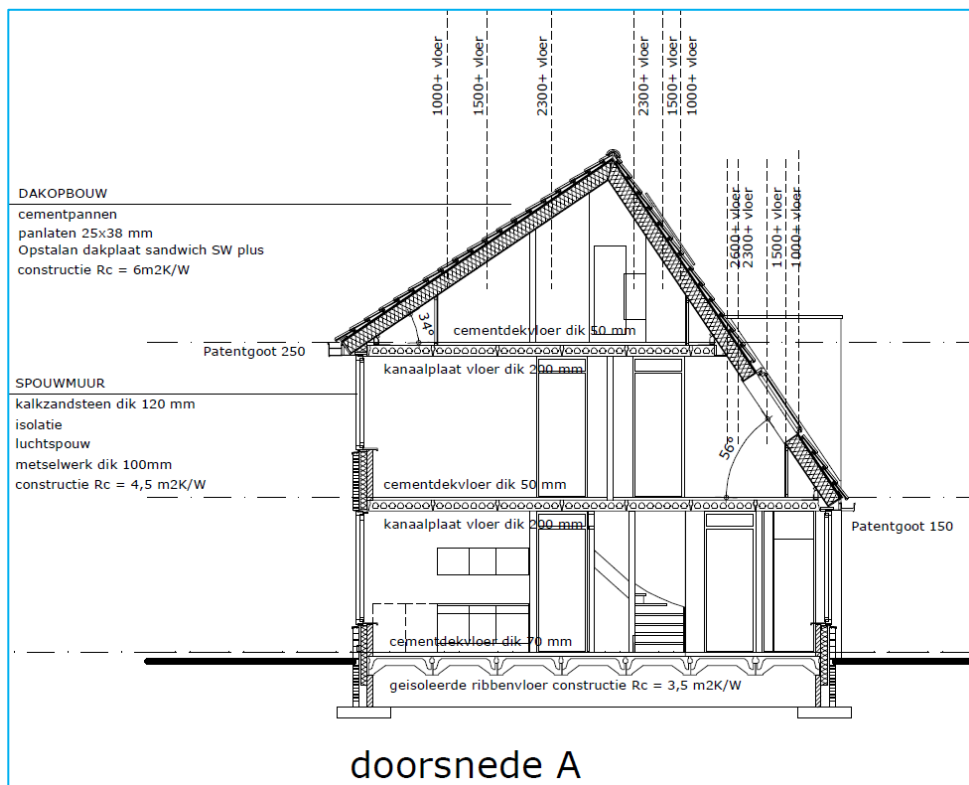
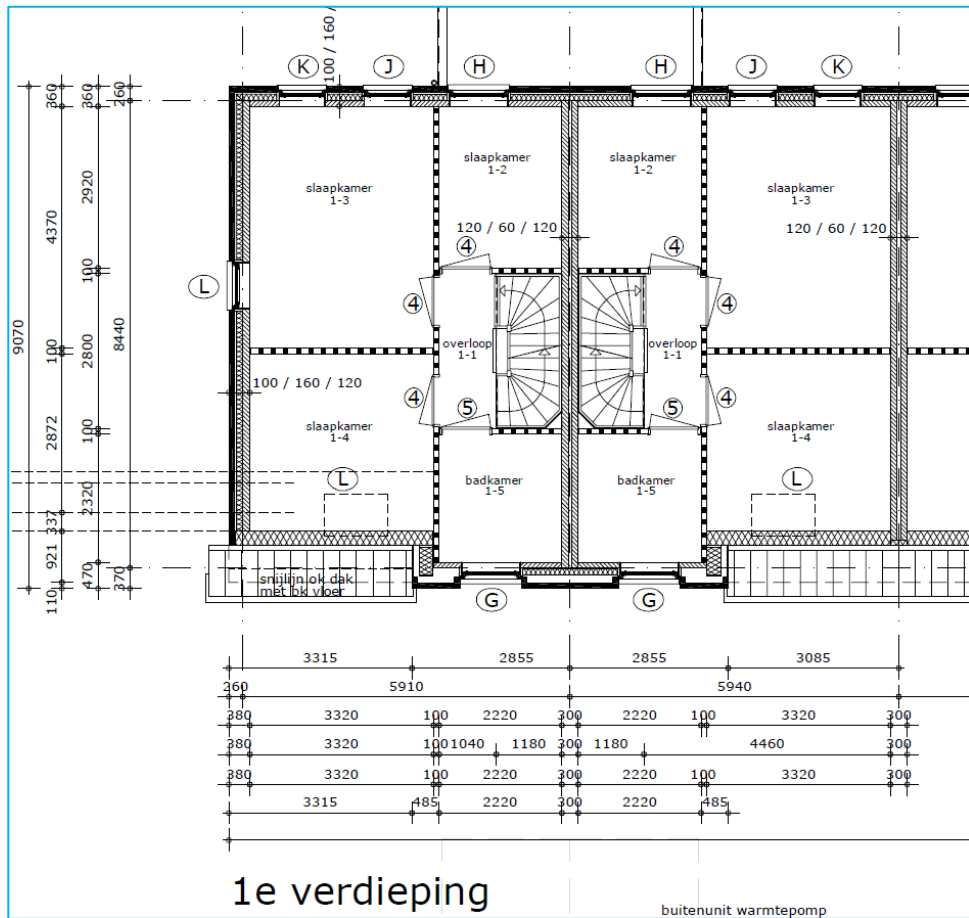
Ook is binnen het plangebied naast het langsparkeren in de straten Pijlkruidstraat en Ericastraat ook voorzien in centrale parkeervoorzieningen. Op de hierna weergegeven kaart zijn deze parkeergebieden zichtbaar gemaakt in het rode kader.



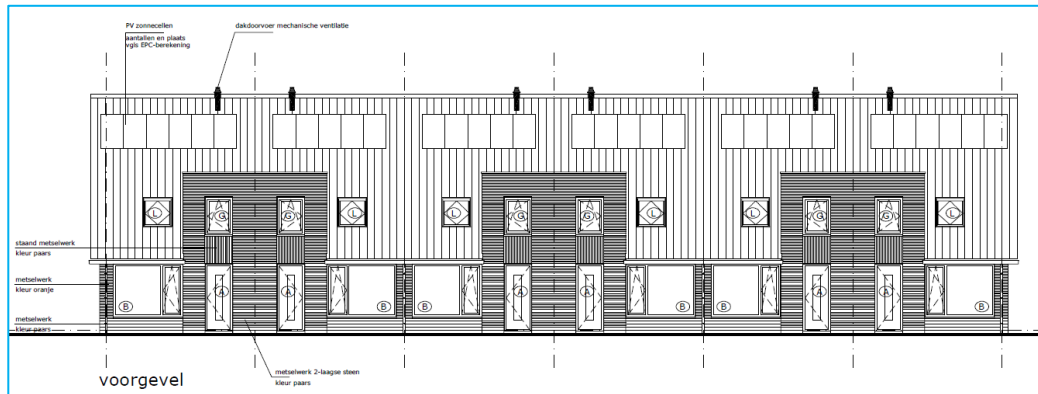
Gezinswoningen

Onderstaand volgen de bouwkundige tekeningen van de gezinswoningen. Deze woningen krijgen een grondoppervlakte van circa 53 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal 5,80 meter en 9,40 meter.



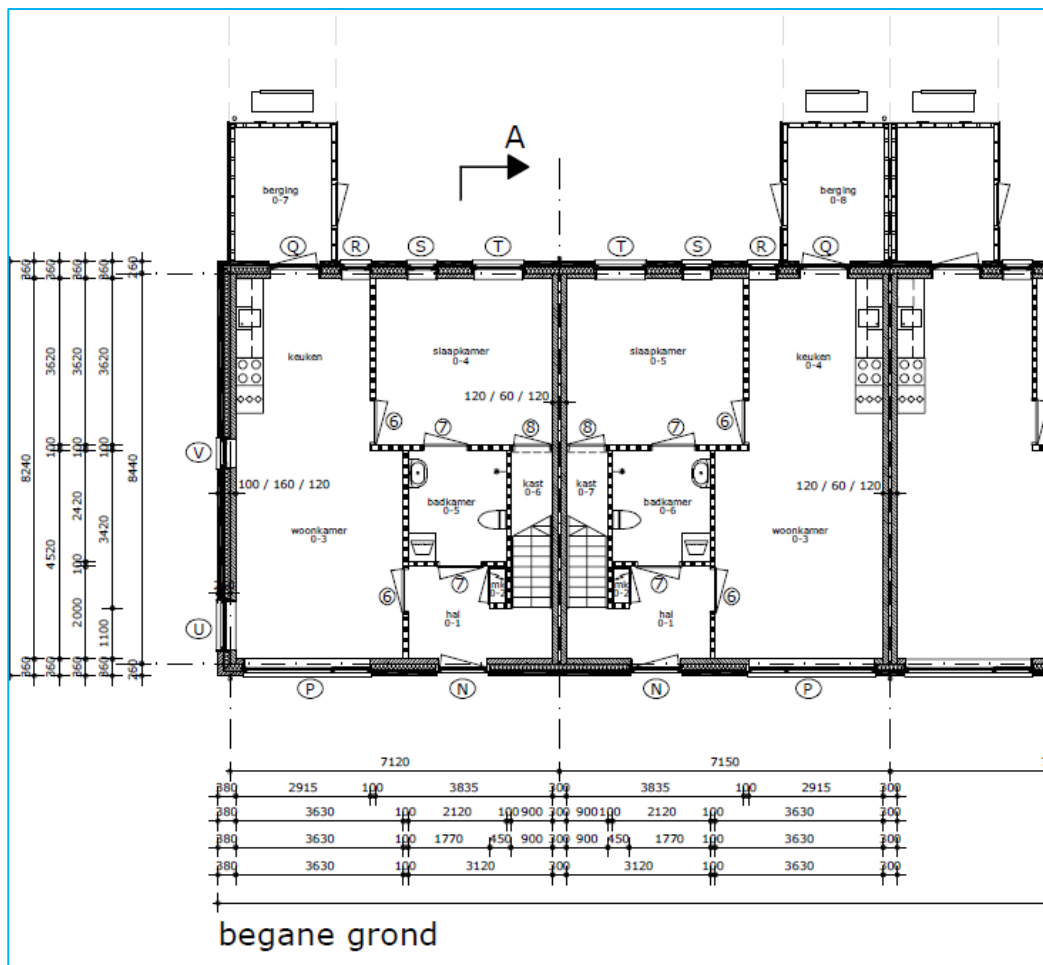


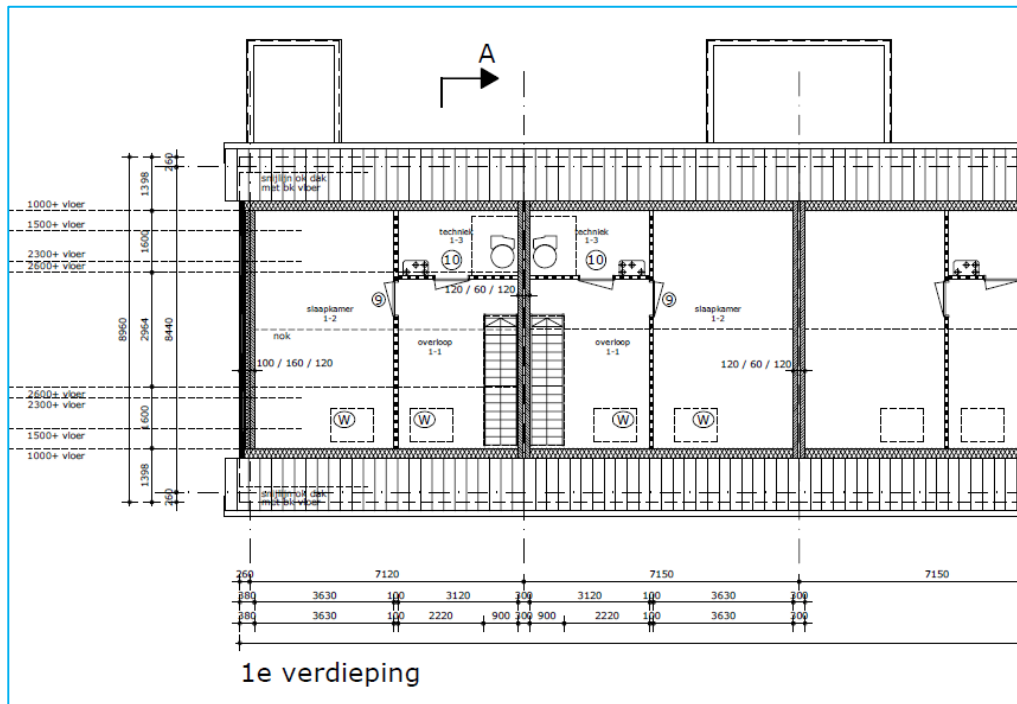
Deze gezinswoningen worden gebouwd in rijen van 6 woningen. Onderstaand een weergave van de voorgevel van deze woningen.



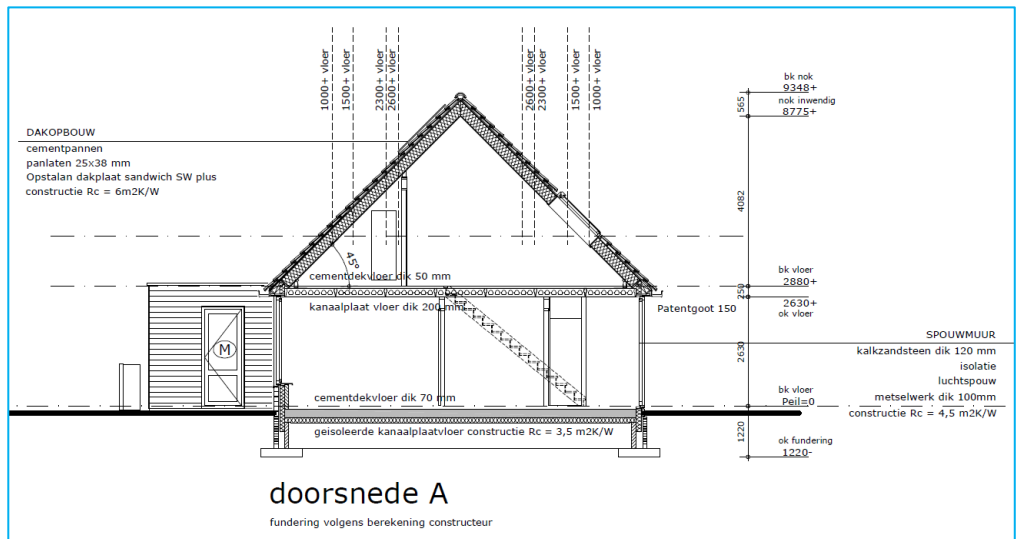
Levensloopbestendige woningen

Onderstaand volgen de bouwkundige tekeningen van de levensloopbestendige woningen. Deze woningen krijgen een grondoppervlakte van circa 64 m² per woning en een goot- en bouwhoogte van maximaal 2,90 meter en 7,40 meter.

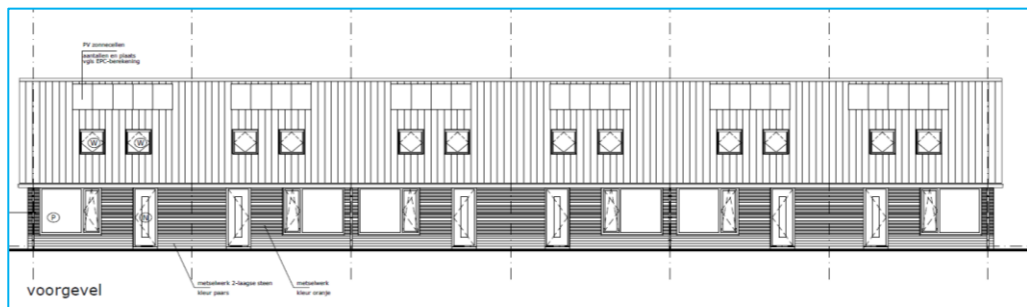




Verdieping



Onderstaand een weergave van de voorgevel van deze woningen.



Door middel van de hierna weergegeven 3d-visualisaties wordt een beeld verkregen van de mogelijke inrichting van het plangebied na uitvoering van het project.





Uiteindelijk heeft het bouwplan geleid tot onderliggende verbeelding, waarbij het zo kan zijn dat in het onderstaand in het rood gearceerde bouwvlak de positionering van de bebouwing enigszins kan worden geschoven.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Wildervank zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een project waarbij 64 woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats er 36 worden teruggebouwd. Er is een afname van het aantal woningen van 24 woningen.

Vanuit jurisprudentie geldt een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bij woningbouwprojecten van 12 of meer woningen. Er is bij voorliggende sprake geen sprake van een toename van 12 of meer woningen maar van een afname zodat toetsing aan de Ladder voor dit project niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, laatstelijk gewijzigd 6 februari 2019) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen

ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een bestaande woonwijk die in het kader van herstructurering na sloop van 64 woningen weer geschikt wordt gemaakt voor de bouw van maximaal 40 woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Er hoeft geen beleidsafweging plaats te vinden over het eventueel toevoegen van woningen omdat

per saldo sprake is van een afname op deze locatie. Het woonklimaat ter plaatse wordt verbeterd.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen. Daarom zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 'Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen' niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

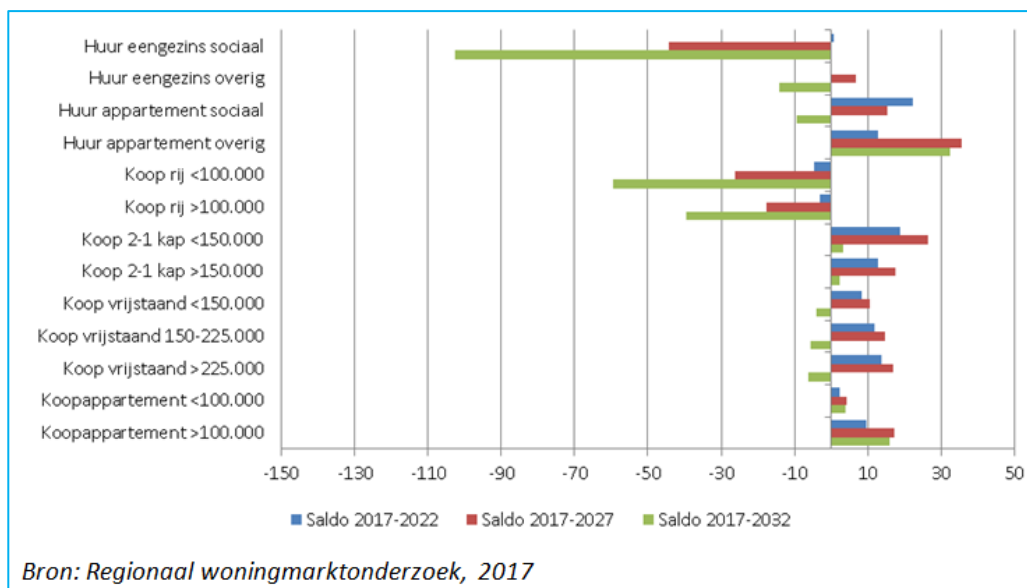
3.3.1 Woonvisie 2019-2023

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam verwoordt het gemeentebestuur zijn visie op het toekomstbestendig houden van de bestaande woningvoorraad en de voornamelijk kwalitatieve nieuwbouw die als afgeleide daarvan nodig is. De gemeente wil door middel van nieuwbouw inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Centraal staat hierin de uitspraak in het Coalitieakkoord "Iedereen in Veendam moet geschikte woonruimte kunnen vinden die aansluit bij de eigen behoefte".

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam is de woningbehoefte die naar voren komt uit de regionale huishoudensprognose 2016 en het regionaal woningmarktonderzoek 2017, als uitgangspunt genomen. Dit is conform de afspraken die provincie, woningcorporaties en gemeenten in Oost-Groningen hebben gemaakt in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

Voor de periode van 2019-2023 gaat de gemeente uit van een minimale toevoeging van 105 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente om de huishoudensgroei te faciliteren, want dit correspondeert met de verwachte huishoudensgroei volgens de prognose en volgens het woningmarktonderzoek. De woningtoevoeging zal vooral bestaan uit vrijstaande en 2¹ kapwoningen, conform de woningbehoefte die uit het regionale woningmarktonderzoek naar voren is gekomen. Hierbij wordt conform afspraak een extra 20% planvoorraad aangehouden in verband met mogelijke planuitval: totaal ca. 125 woningen in projecten waar de focus op wordt gelegd.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte gemeente Veendam 2017-2032



Aan de hand van een afwegingskader nieuwbouw zijn de verschillende nieuwbouwplannen gewaardeerd en is hierin focus aangebracht. Hierbij is vooral gekeken of het betreffende plan overeenkomt met de uitkomsten van het regionaal woningmarktonderzoek (en daarmee in overeenstemming is met de afspraak in het Regionaal prestatiekader om de indicatieve PMC-strategie die op dit onderzoek gebaseerd is als uitgangspunt te nemen voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering) en of het een structuurversterkende locatie is. Dit heeft geresulteerd in een lijst met woningbouwplannen waaraan prioriteit wordt gegeven, een reservelijst en een lijst met te schrappen plannen. De gemeente neemt deze lijst ook als uitgangspunt voor een intrekingsbeleid plancapaciteit.

Opgave sociale huur

Enerzijds gaat het om het aanpakken van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, zoals door verduurzaming en het bevorderen van het langer zelfstandig wonen. Anderzijds is er een nieuwbouwopgave in het marktsegment van de sociale huur. De gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in de periode 2017-2027 blijft ongeveer gelijk. De nieuwbouwopgave is daarom kwalitatief: verouderde woningen zijn aan vervanging toe en er is behoefte aan meer woningen voor kleine huishoudens (voor starters en senioren, meer levensloopbestendige woningen). Verder zijn eengezinshuurwoningen een zwak marktsegment, waar in de toekomst minder behoefte aan zal zijn. Het is nodig om de omvang van de sociale huurvoorraad (vermoedelijk tijdelijk) toe te laten nemen via nieuwbouw, om vervolgens woningen te onttrekken door sloop.

Indicatieve PMC-strategie

Zoals afgesproken in het Regionaal prestatiekader 2018-2023 wordt er in de indicatieve PMC-strategieën een onderscheid gemaakt naar omvang en voorzieningenniveau van de kernen. Het lint van Wildervank (inclusief Bareveld) is ingedeeld bij kleine kernen.

Grondsoort	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Rood	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde (sociale huurwijken) en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
Geel	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2*1-kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2*1-kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen

De indicatieve PMC-strategie voor kleine kernen is dat hoogstens een beperkte toevoeging van middeldure en dure grondgebonden koopwoningen/koopappartementen mogelijk is. Voor de overige PMC's, waaronder sociale huurwoningen en appartementen, is reductie van de voorraad aan de orde. Dit plan voldoet aan de indicatieve PMC-strategie voor dit gebied.

Prestatieafspraken met Acantus

Met betrekking tot de aanpak van de sociale huurwoningvoorraad maakt de gemeente prestatieafspraken met woningcorporaties, waaronder Acantus. Deze worden jaarlijks geactualiseerd. In de huidige prestatieafspraken met Acantus is opgenomen dat nieuwbouw in principe voor sloop uitgaat. Verder is in de prestatieafspraken afgesproken dat gestart wordt met het opstellen van wijkontwikkelplannen voor onder meer Bareveld en Veendam-Noord.

3.3.2 Wijkontwikkelplan Bareveld

Het wijkontwikkelplan Bareveld is in oktober 2018 vastgesteld door Acantus en gemeente. Hier komen 32 tot 36 nieuwe sociale huurwoningen (in een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen) in de plaats van 64 verouderde eengezinswoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de afname van de woningvraag op deze locatie en tegelijkertijd een kwalitatieve verbeteringslag gemaakt. De woningen worden in een paar fasen gebouwd, waarbij de vervangende nieuwbouw aan de sloop voorafgaat, zodat niet tweemaal verhuisd hoeft te worden.

3.3.3 Kamerverhuur

In een beleidsnotitie over kamerverhuur die op 22 februari 2010 vastgesteld is door de raad, zijn gebieden aangewezen waar kamerverhuur wordt toegestaan. Het centrum en de oude bebouwingslinten langs het Ooster- en Westerdiep vallen hieronder. Dit sluit aan bij de vraag naar kamers die zich in de gemeente vooral voordoet in en nabij het centrum van de plaats Veendam. Bovendien zijn in deze gebieden de meeste panden te vinden die zich wat aard, menging van functies en omvang betreft het beste lenen

voor kamergewijze verhuur. De beleidsnotitie geeft aan dat regels betreffende kamerverhuur in bestemmingsplannen worden opgenomen. Daarnaast is handhavingsbeleid geformuleerd voor de kwaliteit van kamerverhuurpanden. Het plangebied leent zich niet voor kamerverhuur.

3.4 **Conclusie beleid**

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-provinciaal en gemeentelijk beleid.

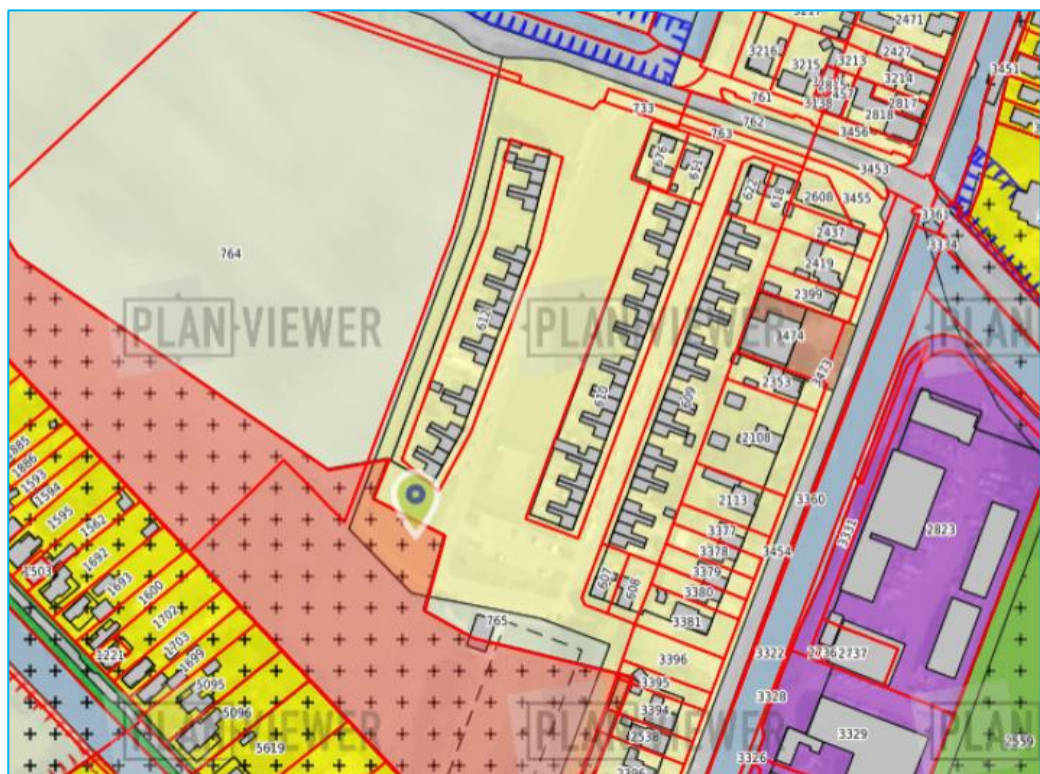
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming waar de woningen gebouwd gaan worden. In het westelijke deel is nog wel sprake van een archeologische dubbelbestemming maar hier wordt niet gebouwd. In dit bestemmingsplan is de aanwezige archeologische dubbelbestemming overgenomen. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig. Onderstaand nog een weergave van de geldende 'verbeelding' van het bestemmingsplan waarbij in het 'rood' de archeologische dubbelbestemming zichtbaar is.



4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele

saneringsnoodzaak. In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau MUG is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de geplande sloop en gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van woningen.

Doelstelling

Doel van het bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond- en grondwater) binnen het gehele plangebied.

Onderzoekresultaten

Zintuiglijk

In de ondergrond ter plaatse van boring 59 (0,6 – 1,2 m-mv) is een bijmenging met puin (0-5%) waargenomen. De grond in deze laag is ter plaatse van boring 59, conform NEN 5707, als verdacht aangemerkt ten aanzien van een verontreiniging met asbest. In het overig opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en/of asbest.

Analytisch grond

Zowel de boven- als de ondergrond ter plaatse van de Ericastraat nummers 1 t/m 43 (fase 2) bevatten geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters. In de bovengrond ter plaatse van Ericastraat nummers 2 t/m 48 (fase 3) zijn in de bovengrond lichte verhogingen met zink, lood en PAK zijn gemeten. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte lood aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van Pijlkruidstraat nummers 1 t/m 43 (fase 4) zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten met koper en PAK aangetroffen. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte minerale olie gemeten. In de aangetroffen dempingslaag ter plaatse van boring 59 zijn licht verhoogde gehalten aangetoond met kwik, PCB's en zink. Deze gehalten komen overeen met het verkregen beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de overige deellocaties. Op basis hiervan lijkt het waarschijnlijk dat de demping is uitgevoerd met gebiedseigen grond.

Na een indicatieve toetsing volgens de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit worden zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van fase 2 indicatief beoordeeld als 'altijd toepasbaar'. De boven- en ondergrond ter plaatse van fase 3 worden indicatief aangemerkt als respectievelijk 'klasse wonen' en 'altijd toepasbaar'. Het indicatieve oordeel voor zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van fase 4 betreft klasse industrie. De demping is indicatief aangemerkt als klasse industrie.

Analytisch PFAS

Na toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond gehalten PFAS zijn aangetoond boven de landelijke achtergrondwaarden (0,8 µg/kg ds voor PFAS en 0,9 µg/kg ds voor PFOS). Met name de gehalten som PFOS overschrijden de landelijke achtergrondwaarden. Derhalve is de bovengrond niet vrij toepasbaar, maar alleen op landbodems met functie wonen en industrie. Bij toepassingen in landbouw- en natuurgebieden dient de ontvangende bodem van ten minste dezelfde kwaliteit te zijn conform het stand still principe.

Analytisch asbest

Uit de analyseresultaten van het indicatieve samengestelde asbestmonster van de dempingslaag (0,60 - 1,2 m-mv) ter plaatse van boring 59 blijkt dat in de grond geen asbestdeeltjes zijn aangetoond. Het totaal gewogen asbestgehalte betreft < 3,6 mg/kg ds en overschrijdt daarmee niet de hergebruikersnorm.

Analytisch grondwater

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in het grondwater ter plaatse van de peilbuis 19 ter plaatse van fase 2 een licht verhoogde concentratie barium boven de streefwaarde is aangetoond. Dergelijke waarden worden vaker gemeten in het grondwater en hebben derhalve een natuurlijke oorzaak. In het grondwater ter plaatse de peilbuizen in fase 3 en fase 4 zijn geen verhogingen gemeten.

Conclusies en aanbevelingen

De resultaten ter plaatse van de drie deellocaties zijn niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreinigingen. Ter plaatse van de drie deellocaties zijn namelijk zowel in de grond als het grondwater lichte verhogingen gemeten met zware metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie. Tevens zijn gehalten PFOS/PFOA in de grond aangetoond boven de landelijke achtergrondwaarden.

Geconcludeerd wordt dat de analyseresultaten van de grond en het grondwater geen belemmering vormen voor de geplande vervangende woningbouw (functie wonen en tuin). Geadviseerd wordt om bij de sloop- en graafwerkzaamheden aan de Pijlkruisstraat nummers 1 t/m 43 (fase 4) rekening te houden met de aanwezige demping.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 Cultuurhistorie

Het Bro bevat een verplichting om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig zo blijkt uit onderstaande gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.



4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

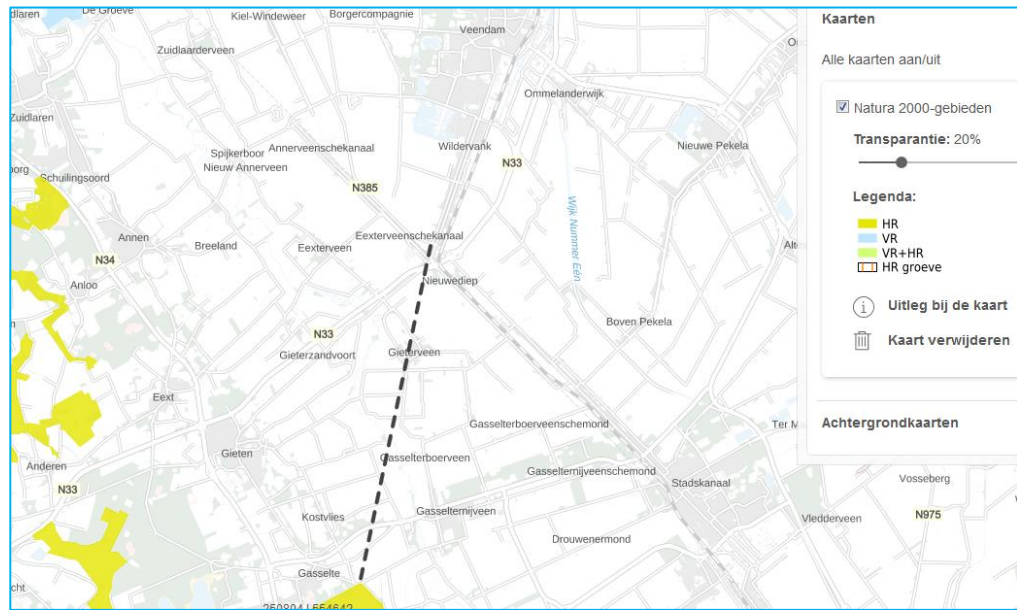
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het gaat daarbij om de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten, en de gebieden die behoren tot het NatuurNetwerk Nederland (de zogeheten NNN gebieden). Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

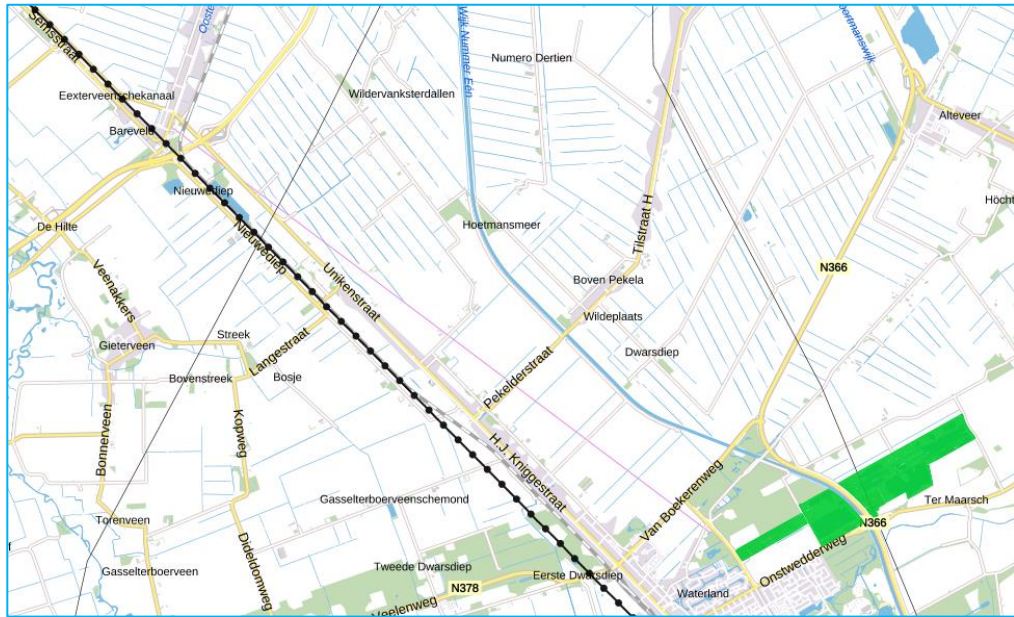
4.4.1.1 Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtst bij zijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 9,5 kilometer afstand. Door de ruime afstand tot het project gebied, de beperkte kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarisch landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen significante effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.



4.4.1.2 NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.



Het plangebied ligt niet in het NNN-gebied zelf. Op ruim 9 kilometer ten zuid-oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied, waardoor geen sprake is van een externe werking op dat gebied.

4.4.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën.

Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Aangezien er verouderde woonbebouwing wordt gesloopt is een ecologische quickscan nodig. Deze is uitgevoerd door onderzoeksbureau EcoReest BV en naar aanleiding daarvan is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen. Dat onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het nadere onderzoek naar mussen en vleermuizen en de aangevraagde ontheffing voor soorten op grond van de Wet natuurbescherming heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen bij besluit van 19 juli 2019 (en in vervolg op een ontheffing van 20 oktober 2017) besloten de gevraagde ontheffing voor soorten op grond van de Wet natuurbescherming te verlenen. De verleende besluiten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.4.3 Stikstofdepositie

De Aerius-calculatie dient opgesteld te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, een wet die naast de bescherming van soorten ook toeziet op het beschermen van natuurgebieden in Nederland. Om te beoordelen of de inzet van brandstof aangedreven materieel dat tijdens de voorgenomen werkzaamheden wordt ingezet een negatief effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden is de te verwachten stikstofdepositie berekend.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De rekenbladen van deze Aerius-berekening van zowel de aanleg- als ook gebruiksfase als ook de gehanteerde input voor de berekeningen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

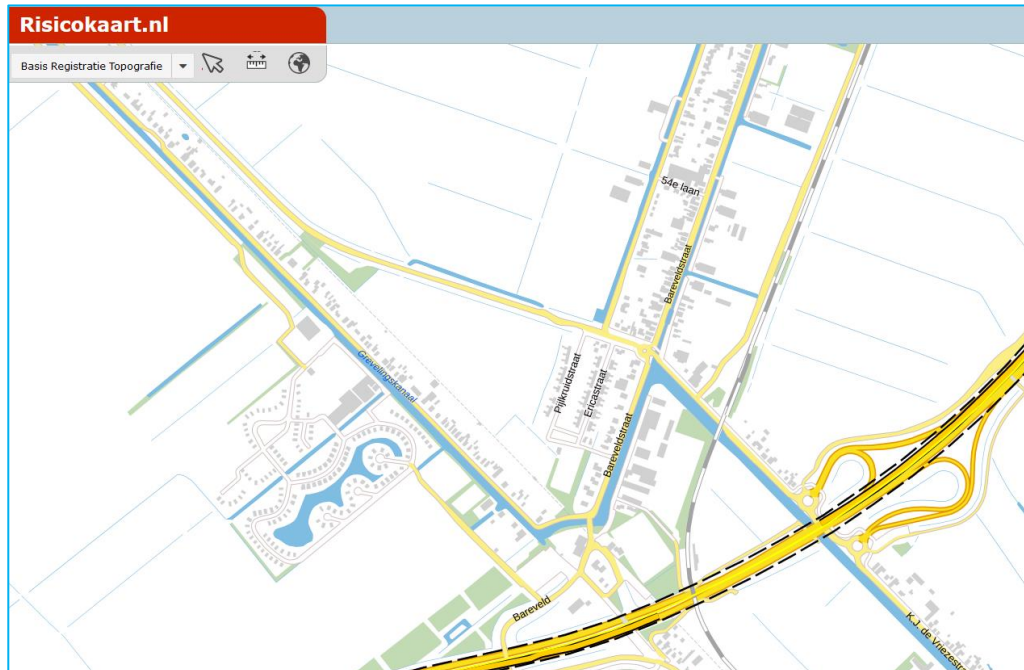
De uitkomst van deze berekeningen is dat de stikstofdepositie niet uitkomt boven de 0,00 mol/hectare/jaar. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de besluiten genoemd genoemd waarop het Besluit externe veiligheid inrichting (hierna: Bevi) van toepassing is.

Risicokaart Groningen

Onderstaand is de risicokaart weergegeven.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

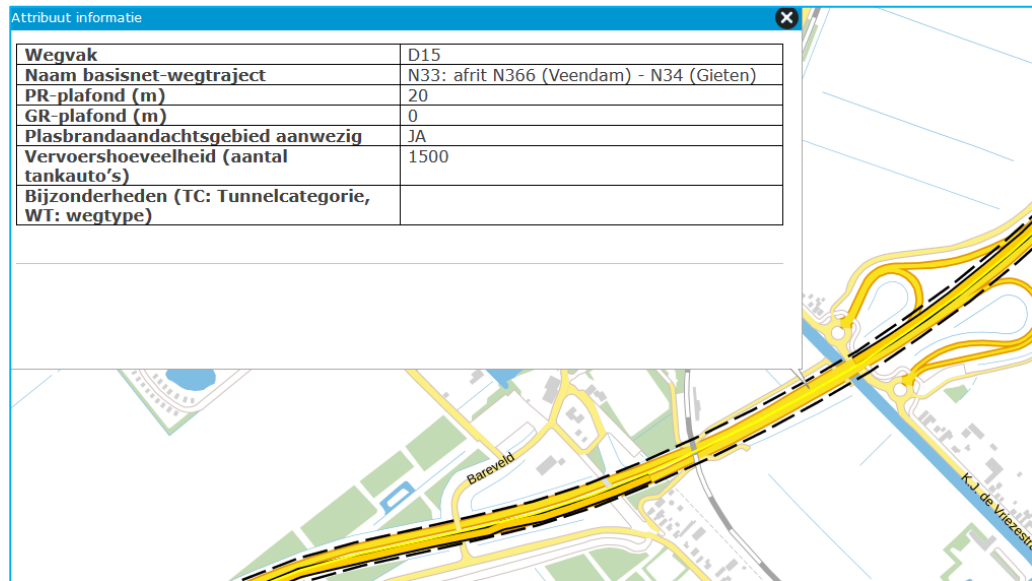
Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen (hogedruk) gasleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Op een afstand van circa 350 meter naar het zuiden toe bevindt zich de provinciale weg N33 (wegvak Veendam – Gieten). Dit is een weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op de volgende bladzijde is de 'attribuut informatie' van dit wegvak zichtbaar gemaakt.



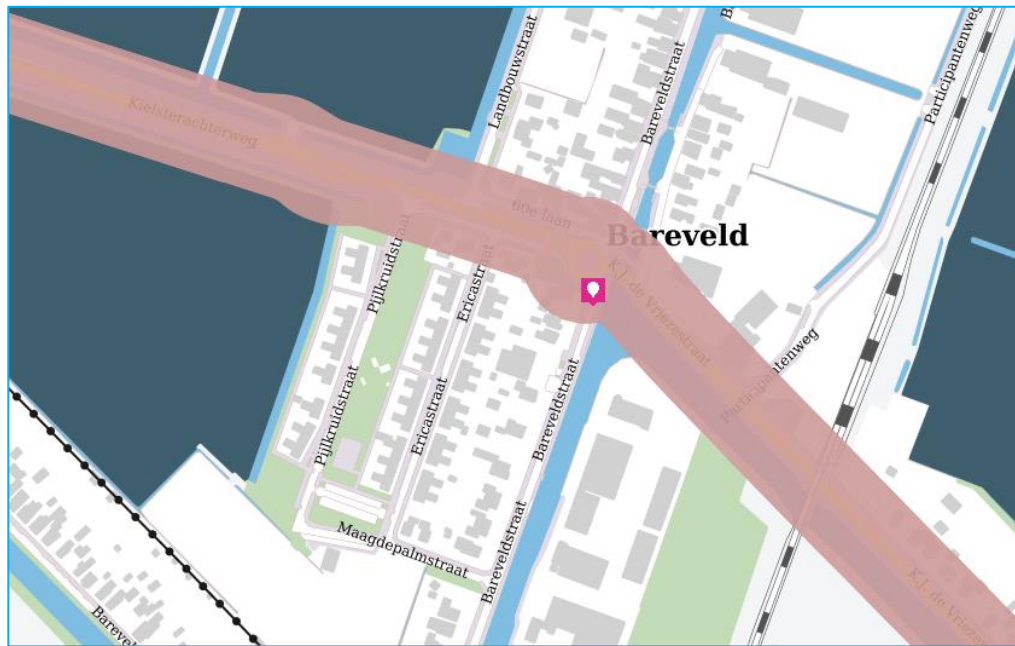
Het wegvak kent een PR-plafond voor het plaatsgebonden risico van 20 meer en een GR-plafond van 0 meter. De weg kent tevens een plasbrandaandachtsgebied van in dit geval 30 meter. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de genoemde afstanden.

Provinciale veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen"

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de volgende kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Verder bevindt het plangebied zich ook binnen de 'veiligheidszone 3 – transport'. Deze zone ligt over de Kielsterachterweg. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt. Deze zone dient om minder zelfredzame personen extra bescherming te bieden. Concreet betekent dit dat binnen 30 meter rondom de Kielsterachterweg geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. In voorliggend bestemmingsplan is hier geen sprake van, de afstand bedraagt meer dan 30 meter.



Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. Met als gevolg dat in principe een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is.

Omdat door de bestemmingsplanwijziging de bevolkingsdichtheid niet zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie (bestaand 64 woningen en in de nieuwe situatie maximaal 40 woningen en dus een afname) zal het groepsrisico niet toenemen en kan, op grond van artikel 8, lid 2, van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Bij de zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin een persoon zichzelf in veiligheid kan brengen ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij vooral om de vraag of de burger überhaupt en tot wanneer en in welke mate in staat is zichzelf in veiligheid te brengen indien er sprake is van een calamiteit.

Als het bij veiligheid gaat om zelfredzaamheid van mensen kan de volgende indeling gemaakt worden:

1. Volledig zelfredzaam: deze mensen kunnen een noodsituatie correct inschatten en de plek van het incident zelfstandig verlaten om zich in veiligheid te brengen;
2. Verminderd zelfredzame personen: deze mensen zijn in staat om met enige hulp en aanwijzingen zelfstandig de plek van het incident te verlaten en zichzelf in veiligheid te brengen;
3. Niet zelfredzame personen: deze mensen zijn niet in staat zichzelf in veiligheid te brengen als gevolg van hun beperking op fysiek, psychisch of verstandelijk vlak. Binnen de groep niet zelfredzame personen worden ook nog personen onderscheiden die als gevolg van hun aandoening bedlegerig zijn dan wel gekluisterd zijn aan (technische) hulpmiddelen en/of medische apparatuur. Deze moeten in geval van een evacuatie meegenomen worden.

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van woningen waar mensen gaan wonen die in voldoende mate zelfredzaam zijn. Het gaat daarbij om reguliere bewoning met gezinnen waarvan kan worden aangenomen dat deze zelfredzaam zijn en waarbij de ouders in staat zijn om eventuele kinderen tot 14 jaar kunnen helpen het gebouw snel te verlaten. De zelfredzaamheid is niet in het geding bij voorliggend plan.

Bestrijdbaarheid

In de bestaande situatie was de woonwijk ook voor hulpdiensten bereikbaar. In de nieuwe situatie zal dat ook het geval zijn met dezelfde snelheid als toen er sprake was van een situatie met 64 woningen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Geluidmeesters. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

De ontwikkeling bestaat uit het amoveren van zestig woningen. In de gewenste situatie worden er veertig nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervoor worden in het bestemmingsplan zes bouwblokken opgenomen.

De Ericastraat en Pijlkruidstraat vormen gelet op de geringe verkeersintensiteit, in combinatie met een snelheidsregime van 30 km/uur, geen akoestisch belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

De wettelijke geluidzone van de Provincialeweg N33 bedraagt 400 meter. De geluidzone strekt zich uitsluitend over het zuidelijk deel van het onderhavige herontwikkelingsplan. Op basis van het akoestisch onderzoek "Tracébesluit verdubbeling N33" is het voldoende aannemelijk dat op het bouwblok aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

De geluidbelasting ten gevolge van de wettelijk gezoneerde Kielsterachterweg (N385) bedraagt, ter plaatse van de te realiseren woningen, ten hoogste 47 dB Lden en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder.

Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

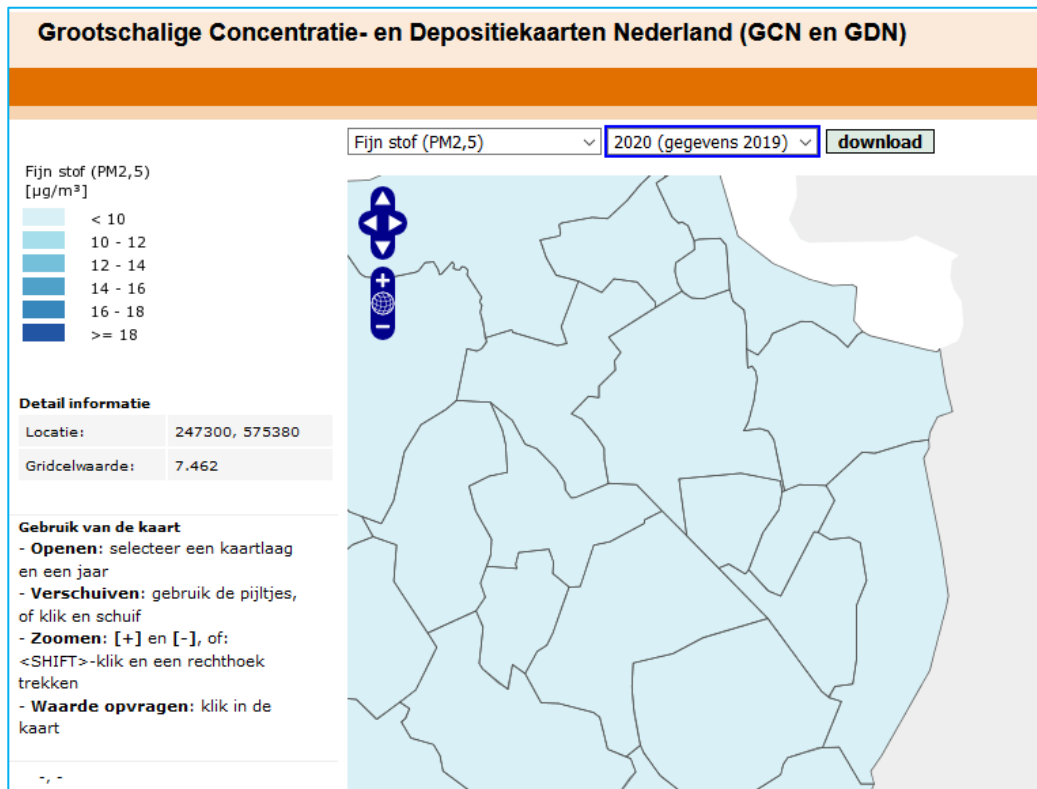
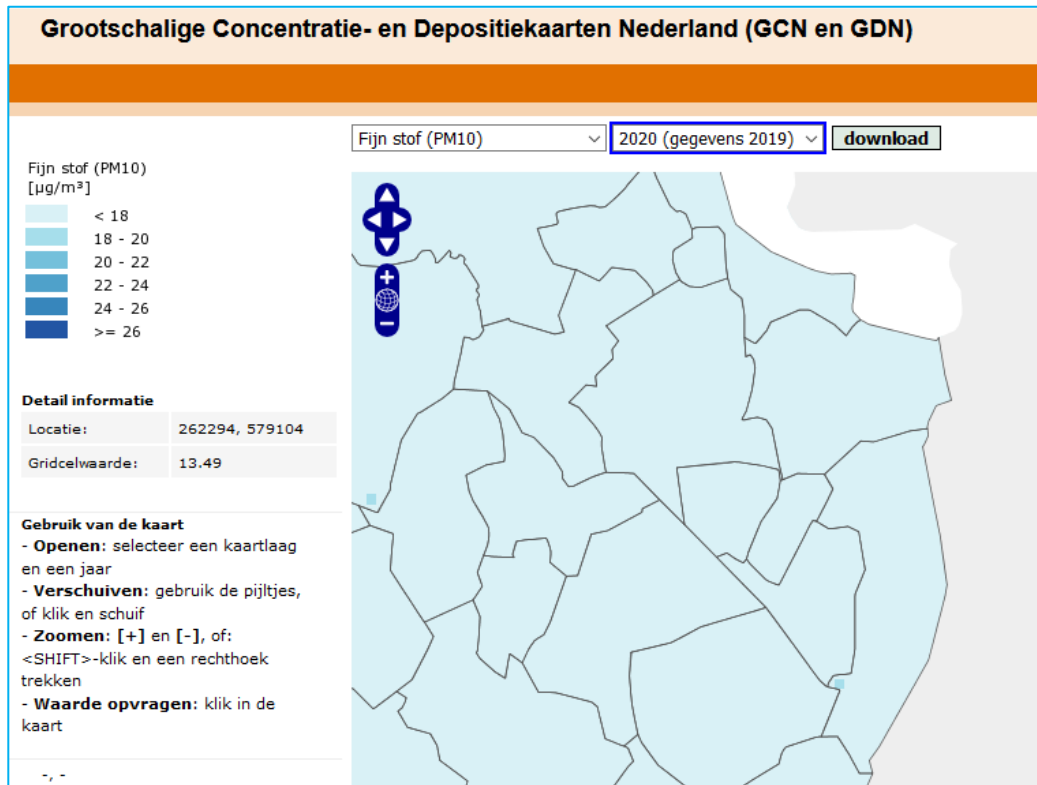
4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, verder is aan te geven dat er minder woningen terugkomen dan er nu zijn (en dus naar verwachting ook minder verkeersbewegingen zijn). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Tevens is nog beoordeeld aan de hand van zogeheten GCN-kaarten of ten aanzien van de concentraties fijn stof (PM10) en fijn stof (PM2,5) er ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daartoe zijn onderstaand de kaarten daarvan opgenomen die zowel de gemeente Oldambt laat zien als ook een groter deel van de provincie Groningen. Voor beide categorieën fijn stof geldt dat de waarden in Oldambt in de laagste categorie zijn ingedeeld en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



4.8 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

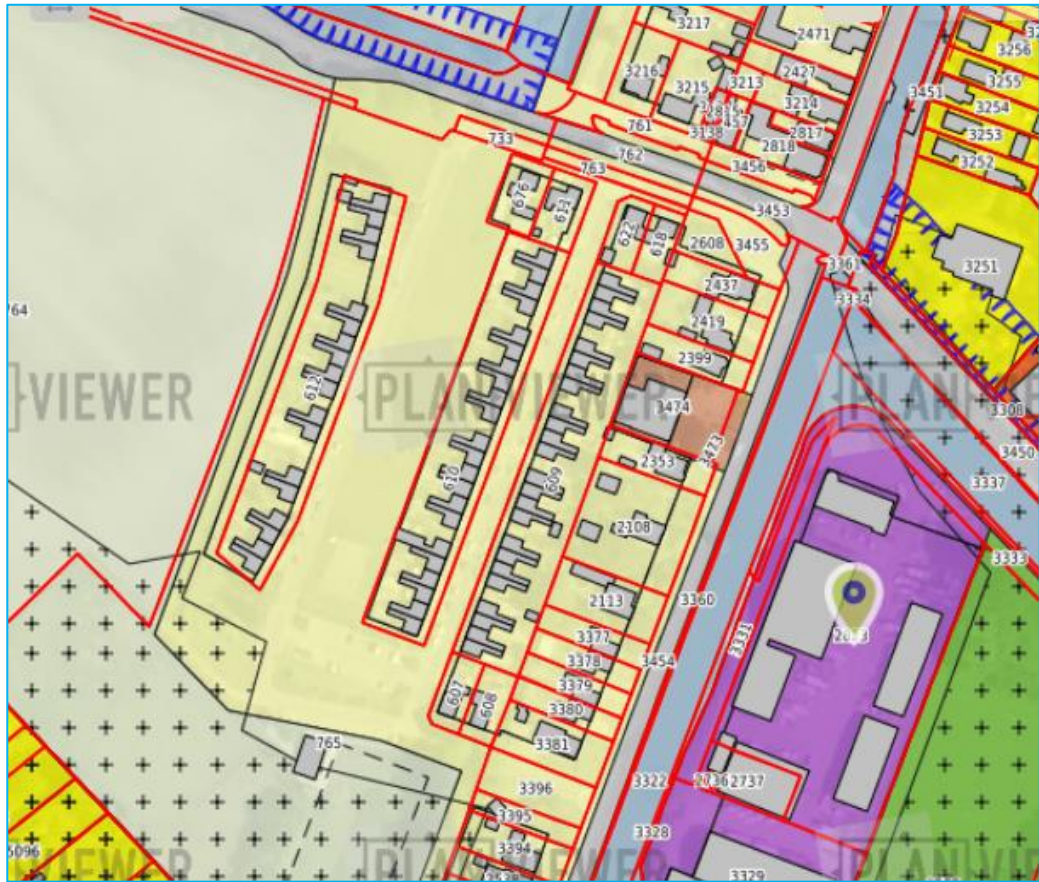
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave van het geldende bestemmingsplan waarbij de omringende bestemmingen zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig.

Aan de oostkant bevindt zich nog wel een maatschappelijke bestemming, dit is een voormalige basisschool en voormalig buurthuis die nu verbouwd is tot een aantal wooneenheden door middel van een Wabo-procedure. Feitelijk is er geen sprake meer van een maatschappelijke functie maar van een vergunde woonfunctie. Van wonen naar wonen geldt dat er geen sprake is van te verwachten milieuhinder vanuit de VNG-Reeks.

Verder is het zo dat aan de overkant van het Grevelingkanaal en gelegen op ruim 80 meter van geprojecteerde woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan een bedrijventerrein is gelegen. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Wildervank' geldt dat de daar voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven welke wat betreft geur, stof, en geluid toelaatbaar zijn naast woningen. Omdat direct aan de andere kant van het kanaal reeds woningen zijn gelegen (die geen onderdeel uitmaken van het plangebied) en er geen sprake is van wijziging van bestemming, levert de wijziging van het bestemmingsplan geen beperking op voor de aldaar gevestigde of nog te vestigen bedrijven. Omgekeerd levert een wijziging van het bestemmingsplan geen grotere milieubelasting op de (bestaande) woningen dan reeds is toegestaan.

Er is geen sprake van milieuhinder.

4.9 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nadere m.e.r.-beoordeling niet nodig te zijn.

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

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

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

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Hierna een opsomming van de invloed van het bestemmingsplan ten opzichte van de genoemde hoofdcriteria.

Het project omvat het bouwen van maximaal 40 woningen nadat ten behoeve van deze bouw vooraf 60 woningen worden gesloopt. Het project omvat een herontwikkelingsproject van een bestaande woonwijk. Er zal geen sprake zijn van een ontwikkeling waarbij de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen is. Het bestemmingsplan laat op geen enkele wijze toe dat eventueel wel deze 'waarden' gehaald zouden kunnen worden.

Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

Het plangebied is niet gelegen in enig kwetsbaar gebied vanuit de natuur- en milieuwetgeving gezien (NNN, Natura 2000, drinkwaterwingebieden etc).

Ook op basis van de uitgevoerde onderzoeken zoals die zijn benoemd en weergegeven in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan (archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie en geluid) blijkt er geen sprake te zijn van belangrijk nadelige gevolgen. Ten aanzien van aspecten als archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, (milieu)hinder en het aspect water blijken ook geen nadelige gevolgen te zijn en is het plan inpasbaar binnen de omgeving en kan in voldoende mate rekening gehouden worden met de belangen van het waterschap.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Er kan worden volstaan met de in dit bestemmingsplan opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag heeft hierover op 17 maart 2020 dan ook besloten dat verder geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden voor het bestemmingsplan.

4.10

Verkeer en vervoer en parkeren

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

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om een project waarbij 64 woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen 36 woningen terug. Het is te verwachten dat zowel het aantal verkeersbewegingen per etmaal als ook de parkeerdruk voor het gebied zal gaan afnemen. Er zijn vanuit het aspect verkeer en vervoer geen belemmeringen te verwachten. Op onderstaande figuur is nog zichtbaar dat binnen het woningbouwplan er zowel parkeerruimte is in de vorm van langsparkeren langs de Ericastraat en Pijlkruidstraat en dat er tevens 2 parkeerterreinen zijn geprojecteerd in het plangebied. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



4.11 Water

Op 8 januari 2020 is via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante waterspecten.

Waterbergend vermogen

Er wordt niet voorzien in een toename van het aantal m² aan bebouwing en verharding. Er is zodoende geen sprake van een extra belasting van het watersysteem.

Thema afvalwater & riolering

Ter plaatse is sprake van een gescheiden rioolstelsel. De nieuwe woningen worden gescheiden afgevoerd waarbij het hemelwater afvloeit naar de omringende sloten.

Thema grondwater & ontwatering

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

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

Ter plaatste worden woningen gebouwd met een kruipruimte en met de aanbevolen ontwateringsdiepte wordt rekening gehouden. In 2018 is een geotechnisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit dit onderzoek is gebleken dat het grondwaterpeil lager zat als de genoemde ontwateringsdiepte, zodat dit geen probleem zal gaan vormen.

Hoofdwatgang

Binnen het plangebied zijn hoofdwatgangen van het waterschap gelegen. Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed. Deze beschermingszone is ter bescherming van de hoofdwatgang. Deze beschermingszone moet worden gerekend vanaf de insteek. De beschermingszone langs hoofdwatgangen moet vrij blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Binnen deze beschermingszone is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een watervergunning nodig. In de keurvan het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn vastgelegd over de uit te voeren werkzaamheden voor het realiseren van de plannen en de verdeling van de daarvoor te maken kosten. Een (verder) kostenverhaal is daarmee niet nodig. Voor het gemeentelijk aandeel in de kosten zijn middelen gereserveerd in de begroting. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden en belanghebbenden

Eind 2017 zijn de bestaande bewoners bevestigd over het wonen in Bareveld. In het voorjaar van 2017 was er een eerste bewonersavond, waarna er in een kleinere werkgroep gewerkt is aan het Wijkontwikkelplan Bareveld. Deze werkgroep bestond uit bewoners van Bareveld, gemeente Veendam en Acantus. De bewoners van Bareveld hebben medio oktober 2018 duidelijkheid gekregen over de toekomst van het plangebied. Stichting Acantus heeft destijds aangegeven Bareveld te gaan vernieuwen. Zij heeft aangegeven 32 tot 36 nieuwe huurwoningen te gaan bouwen en 64 huurwoningen slopen aan de Pijlkruidstraat en Ericastraat in Bareveld. Dit staat in het wijkontwikkelplan voor Bareveld die samen met huurders, eigenaren en de gemeente Veendam tot stand is gekomen. Het wijkontwikkelplan voor Bareveld is tot stand gekomen met behulp van de bewoners.

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan verzonden naar de wettelijke overleginstanties. Ook heeft het voorontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen ten behoeve van de (formele) inspraak.

In totaal zijn er 2 overlegreacties en 4 inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Provincie Groningen

Vanuit de provincie Groningen zijn de volgende aspecten benoemd:

1. Er is aanvullend ecologisch onderzoek nodig en eventueel een ontheffing voor het onderdeel soorten op grond van de Wet natuurbescherming;
2. In het plan ontbreekt een nadere verantwoording van het groepsrisico in verband met de ligging in een 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen';
3. Er is in tegenstelling tot hetgeen is genoemd in de ecologische quickscan wel een zogeheten Aeries-berekening nodig.

Reactie gemeente

1. Achteraf bleek er reeds een onderzoek naar mussen en vleermuizen te hebben plaatsgevonden en zijn reeds ontheffingen verleend. Deze zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en de paragraaf over de soortenbescherming (paragraaf 4.4.2) is hierop aangepast en aangevuld;
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is de paragraaf over externe veiligheid (4.5) aangevuld;
3. Er is een Aeries-berekening uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.4.3.

Omgevingsdienst Groningen

Vanuit de Omgevingsdienst is aangegeven dat enkele onderdelen binnen het hoofdstuk over de verschillende omgevingsaspecten een nadere aanvulling of verdiepingsslag behoeft. Het ging daarbij om de paragrafen over bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuhinder en de m.e.r.-beoordeling. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze gewenste aanvullingen verwerkt in de desbetreffende paragrafen en is aan de adviezen tegemoet gekomen.

Inspraakreactie 1:

Dit betreft een standaardbrief die door vrijwel 36 bewoners van het gebied is ingediend. In deze brief wordt aangegeven dat de plannen zoals nu weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan anders zijn dan aanvankelijk besproken en niet op draagvlak kunnen rekenen bij de inwoners.

Reactie gemeente

Acantus heeft uiteindelijk gekozen voor een gewenste invulling zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente kan met deze invulling instemmen en is van mening dat ook met deze voorliggende invulling van het plangebied sprake is van een plan dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 2:

Dit is een brief die door de 'werkgroep Bareveld' is opgesteld. In deze inspraakreactie wordt vanuit deze groep aangegeven dat in de voorgesprekken altijd het uitgangspunt is geweest dat er blokken van maximaal 4 aanéengebouwde woningen zouden worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan gaat het nu om blokken van 6 aanéengebouwde woningen en daarin kan de groep zich niet vinden. Bovendien wordt gevraagd om het laten verspringen van woonblokjes om meer uitzicht dan wel zicht op speelterreintjes te creëren.

Reactie gemeente

De kern van de ingebrachte inspraakreactie is dat de in eerste instantie ingebrachte stedenbouwkundige invulling met blokjes van vier woningen na financiële toetsing vanuit Acantus is aangepast naar blokjes van zes woningen. Om de bewoners tegemoet te komen zijn naar aanleiding van een gehouden bewonersavond een aantal wijzigingen aan de woningen doorgevoerd.

In het ontwerp zoals dat in het voorontwerp bestemmingsplan is verwerkt zijn belangrijke uitgangspunten: een groot centraal groengebied, het voorkómen van achterkantsituaties direct gelegen aan openbare ruimte en het in stand houden van de huidige stratenstructuur. Tijdens diverse voorbereidende bijeenkomsten hebben bewoners hun voorkeur uitgesproken voor een eenvoudige opzet en hebben ook zij aangegeven dat achterkantsituaties aan het openbare gebied in de huidige praktijk vaak tot verrommeling leiden.

Vanuit die uitgangspunten kan variatie in de situering alleen aangebracht worden door één van de blokken aan de oostzijde van de Ericastraat te verschuiven. Op de verbeelding is daarvoor het betreffende bouwvlak verruimd om Acantus de mogelijkheid te bieden om met bewoners te kijken of dit tot een breder gedragen opzet leidt.

Inspraakreactie 3:

In deze brief wordt niet inhoudelijk ingegaan op de inhoud van het bestemmingsplan maar geeft de indiener aan dat hij zich zorgen maakt om schade als gevolg van de sloop van de bestaande woningen en de bouw van de nieuwe woningen.

Reactie gemeente

Deze reactie omvat op zich geen inhoudelijk planologisch relevant onderwerp en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 4:

In inspraakreactie 4 wordt ingegaan op de aanwezige zorg voor schade als gevolg van sloop- van de bestaande woningen en bouw van nieuwe woningen aan de woning en bijgebouwen van indiener. Tevens richt deze inspraakreactie zich tegen de achterste parkeerplaats. Indiener is van mening dat het aan één zijde afsluiten van de parkeerplaats onzinnig en onnodig is. Indiener wenst dat in de nieuwe plannen de parkeerplaats nog net als in de bestaande situatie aan beide zijde open is, omdat dit meer parkeergelegenheid geeft voor allerlei activiteiten.

Reactie gemeente

Deze reactie over schade als gevolg van sloop- en bouw omvat op zich geen inhoudelijk planologisch relevant onderwerp en wordt voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van de parkeerplaats kan worden gesteld dat de in het plan getekende nieuwe parkeerplaats als voldoende groot wordt geacht. Daarbij heeft het bestemmingsplan niet geregeld hoe groot de parkeerplaats maximaal mag zijn maar dat de functie 'parkeren' als een voorziening geldt die past binnen de bestemming, zodat deze dus naar gelang de daadwerkelijk behoefte ook nog groter kan zijn.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Pijlkruidstraat – Ericastraat" heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de digitale verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt.

Artikel 2 : Wijze van meten

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de plankaart zijn soms bouwhoogten en bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen hoogtes en percentages worden genoemd dan staan deze in de voorschriften omschreven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebruikt. De gronden mogen worden aangewend als agrarische cultuurgrond en het behoud en het herstel van de opstreekende verkaveling.

Artikel 4 : Groen

Het openbare groen in en rond het dorp, dat een duidelijke ruimtelijk functie heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving, is onder de bestemming 'Groen' gebracht.

Artikel 5 : Maatschappelijk

Een gering deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierin wordt een bouwvlak aangegeven waarbinnen het bestaande dorps huis aanwezig mag zijn, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte zijn toegestaan.

Artikel 6 : Woongebied

Binnen deze regel zijn de bouw- en gebruiksregels geregeld voor de bestemming Woongebied, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de omringende woonbebouwing. Tevens is binnen deze bestemming nog sprake van een wijzigingsbevoegdheid die voor een gedeelte van het plangebied ertoe kan leiden dat het aantal woningen wordt verminderd om elders in de gemeente deze qua woningbouw aantallen te kunnen inzetten.

Artikel 7 : Waarde – Archeologie 3

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bouw woningen Pijlkruidstraat en Ericastraat Wildervank
Projectnummer : RB 30.133
IMRO : NL.IMRO.0047.05BPPijlkruidErica-0401
Versie : 01
Datum : Mei 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl