

**Ruimtelijke onderbouwing bouw 16
woningen 11^e Laan te Wildervank**

Opdrachtgever:	Acantus
Rapportnummer:	RB 30.270
Datum vrijgave:	Oktober 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Planologisch kader 5
1.3	Doel 5
1.4	Verantwoording 6
1.5	Leeswijzer..... 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 7
2.1	Ligging plangebied 7
2.2	Het plangebied zelf 8
2.3	Planbeschrijving 9
2.3.1	<i>Situatietekening</i> 9
2.3.2	<i>Woonblok 4 levensloopbestendige huurwoningen</i> 10
2.3.3	<i>Woonblok 6 gezinswoningen</i> 13
2.3.4	<i>Woonblok 6 levensloopbestendige huurwoningen</i> 16
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 20
3.1	Rijksbeleid 20
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i> 20
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 21
3.2	Provinciaal beleid 21
3.2.1	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 22
3.3	Gemeentelijk beleid 23
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Veendam</i> 23
3.3.2	<i>Woonvisie 2019 – 2023</i> 24
3.3.3	<i>Mobiliteitsplan Veendam 2022 - 2030</i> 24
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 25
4.1	Archeologie..... 25
4.2	Bodem 25
4.3	Ecologie 26
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 26
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 29
4.4	Fysieke en externe veiligheid 30
4.5	Geluid 31
4.6	Luchtkwaliteit 31
4.7	Milieu(hinder) 32
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren..... 33
4.9	Watertoets 34
4.10	M.e.r-beoordeling 37
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 38
5.1	Economische uitvoerbaarheid 38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Aan de 11^e Laan te Wildervank bevinden zich braakliggende gronden die in het verleden bebouwd zijn geweest met woningen. Woningcorporatie Acantus uit Veendam heeft hier plannen ontwikkeld om ter plaatse 16 huurwoningen te gaan bouwen.

Onderstaand volgt een weergave van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een weergave van de gronden op straatniveau.



Het is de bedoeling dat woningbouwcorporatie Acantus in deze straat 16 huurwoningen gaat bouwen. De typologie van de te bouwen woningen zijn rijenwoningen. Er zal een blok met daarin opgenomen 4 woningen worden gerealiseerd en twee woonblokken met elk 6 woningen in het blok. Op de hierna weergegeven 3d-visualisatie is de projectie van deze 16 woningen met de genoemde blokken zichtbaar. Er wordt tevens voorzien in de vorming van een hofje voor het parkeren. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het bouwplan.



Figuur Een weergave van de gewenste kavel- en situatietekening

Over de locatie kan nog worden aangegeven dat in het verleden hier bebouwing aanwezig was in de vorm van een aantal woningen, een discotheek en een voormalige graanhandel/papiergroothandel (Scholtens) op de hoek van de Nijverheidsstraat en de 11^e Laan. In 2017 is deze voormalige papiergroothandel gesloopt. De aanwezige woningen en overige gebouwen (zoals de discotheek) waren toen al gesloopt.



Weergave sloop papiergroothandel in 2017

1.2 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Wildervank", zoals deze is vastgesteld op 17 februari 2010. De gronden hebben daarin de enkelbestemming 'Woongebied' met een daarbij behorend bouwvlak en een specifieke bouwaanduiding 'bouwklasse a'. De bouwklasse a betekent dat woningen hier een maximale goot- en bouwhoogte mogen hebben van respectievelijk 3,50 meter en 9,0 meter.



In de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel. Voorzover het maximum aantal wooneenheden ter plaatse is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste dat aantal; de woningen worden vrijstaand, dan wel maximaal tot het ter plaatste aangeduide maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden gebouwd.

Ter plaatse zijn geen woningen (meer) aanwezig. Zodoende is de bouw van de beoogde 16 woningen in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde woningen passen qua bouwregels en bouwvlakken binnen het geldende bestemmingsplan.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de onderliggende bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming en inwerkingtreding wel mogelijk.

1.3 Doel

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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.

1.5 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 ten opzichte van de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de 11^e Laan te Wildervank. Wildervank is een dorp in de gemeente Veendam. Op onderstaande kaart is de globale ligging van Wildervank binnen de Provincie Groningen en de gemeente Veendam weergegeven.

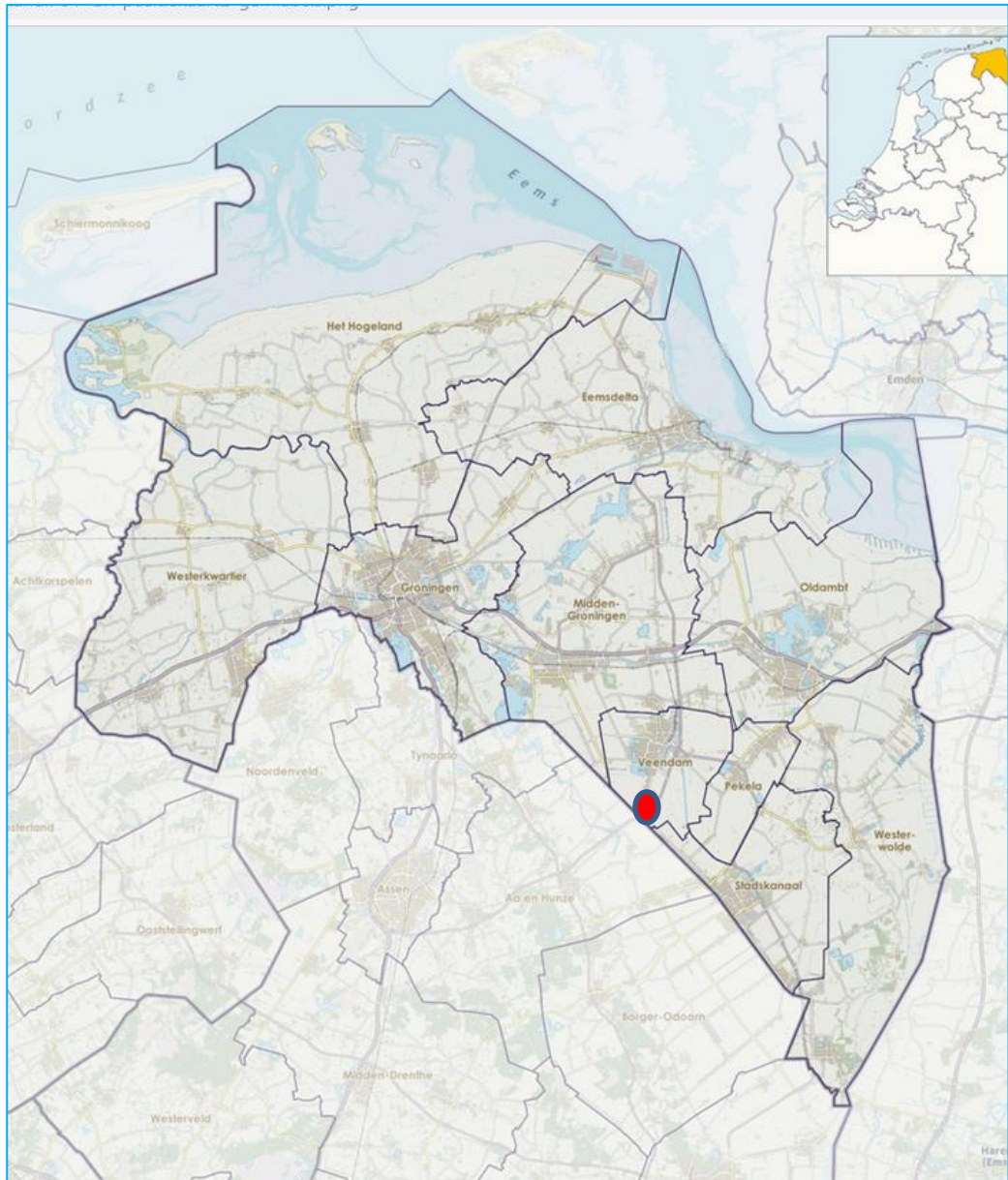


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Veendam en de ligging van Wildervank in één oogopslag

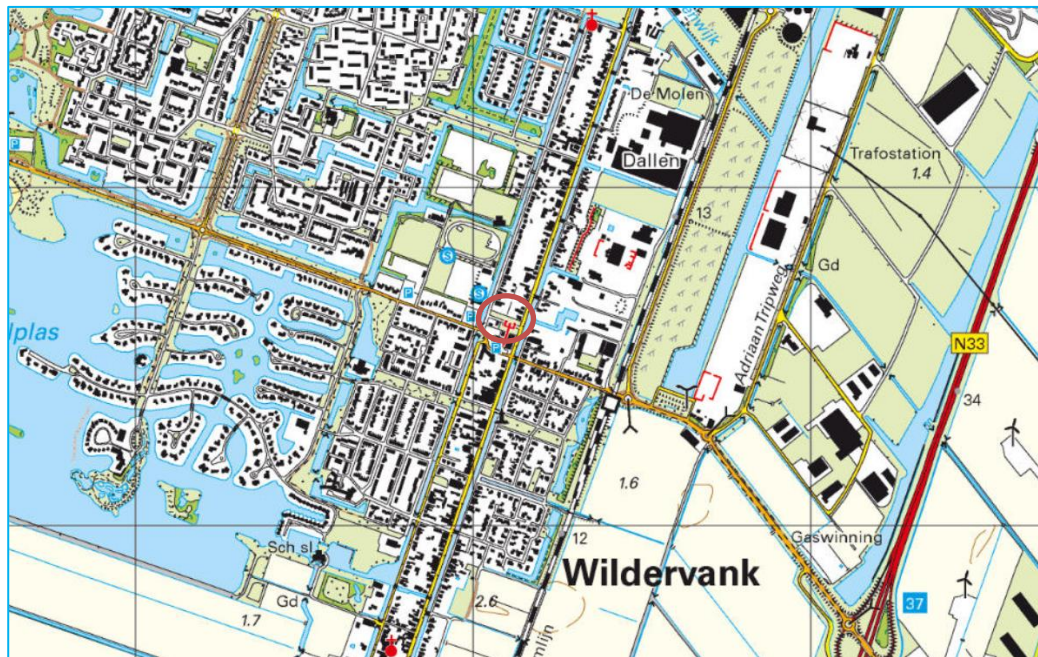
Wildervank

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 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.

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wildervank zichtbaar gemaakt binnen de rode cirkel.



Figuur : een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Wildervank (www.topotijdreis.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen ook een supermarkt (de Coöp) en bedrijvigheid gevestigd. Hierbij gaat het om verschillende categorieën bedrijven tot maximaal de milieucategorie 2.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied zelf was in het (recente) verleden bebouwd met woningen en een voormalige papiergroothandel. Deze zijn inmiddels gesloopt en het plangebied is ingericht als grasland dat regelmatig wordt onderhouden om het zodoende een nette aanblik te bieden.

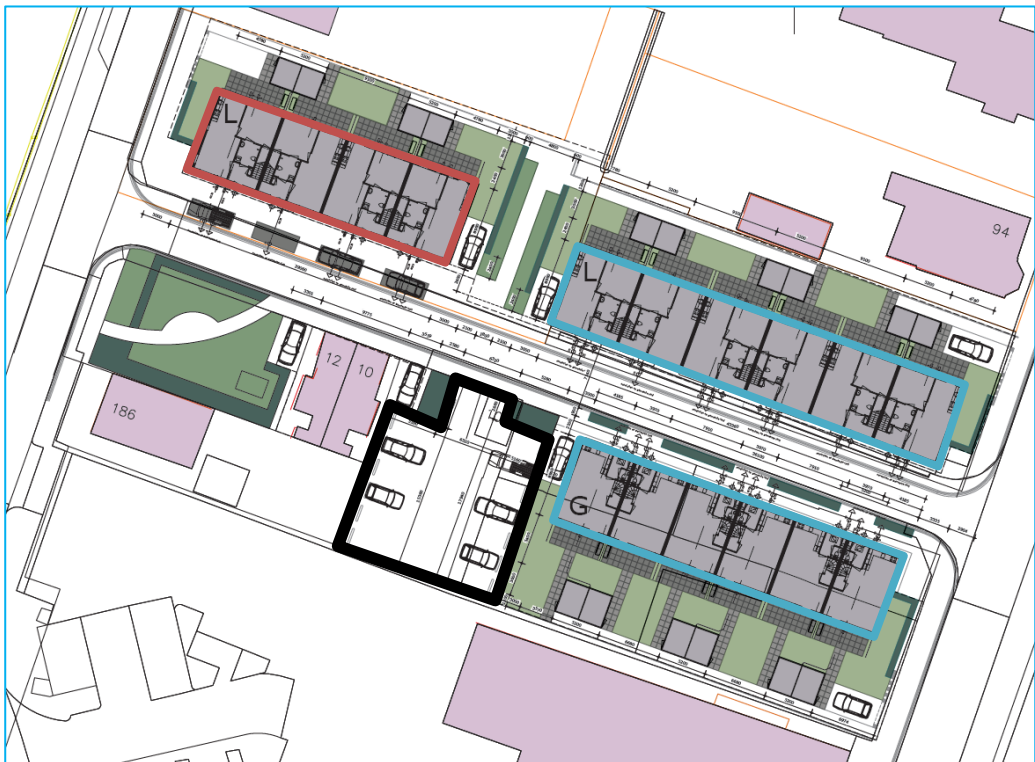


Aan de zuidkant van de 11^e Laan bevindt zich de supermarkt. Aan de noordzijde zijn woningen aanwezig.

2.3 Planbeschrijving

In het plangebied worden drie blokken met rijenwoningen gebouwd. Het gaat daarbij om in totaliteit 16 huurwoningen. Er zal één blok met daarin 4 huurwoningen worden gerealiseerd en twee woonblokken met daarin elk 6 huurwoningen. Op onderstaande weergave is eerst de situatietekening van het woningbouwplan, gevolgd door de bouwtekeningen van de gewenste woningen. Daarbij is eerst het woonblok van 4 huurwoningen uitgewerk en vervolgens een blok van 6 woningen.

2.3.1 Situatietekening



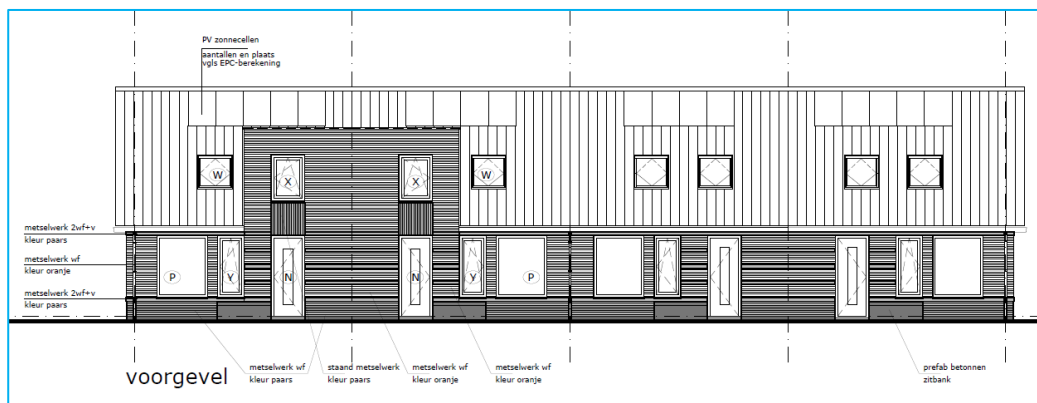
Het blok met daarin de 4 huurwoningen is weergegeven binnen het rode kader, de twee woonblokken met daarin ieders de 6 huurwoningen binnen het blauwe kader. Binnen het zwarte kader is nog weergegeven waar een centraal gelegen parkeerterrein in het openbaar gebied komt met daarin ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Voor een aantal woningen geldt dat deze hun auto kunnen parkeren bij de woning zelf en een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van 'langsparkeren' langs de 11^e Laan. In totaliteit is in het plan rekening gehouden met een parkeercapaciteit van 23 parkeerplaatsen voor het gehele plan. Per woning wordt ook voorzien in de realisatie van een berging van circa 8 m².

Uitgewerkt in een visualisatie geeft de situatietekening het volgende beeld.

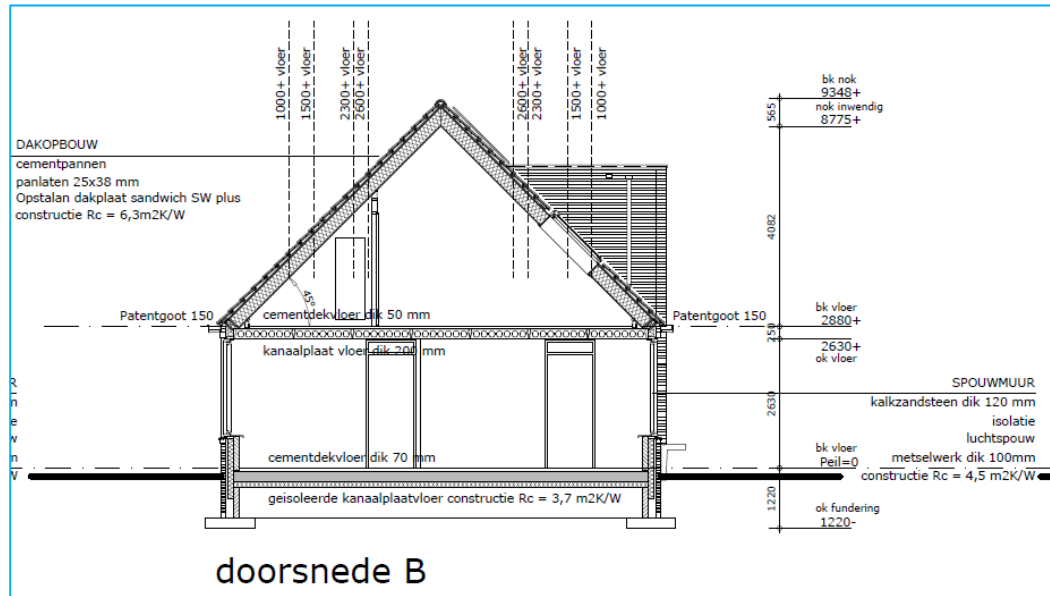


2.3.2 **Woonblok 4 levensloopbestendige huurwoningen**

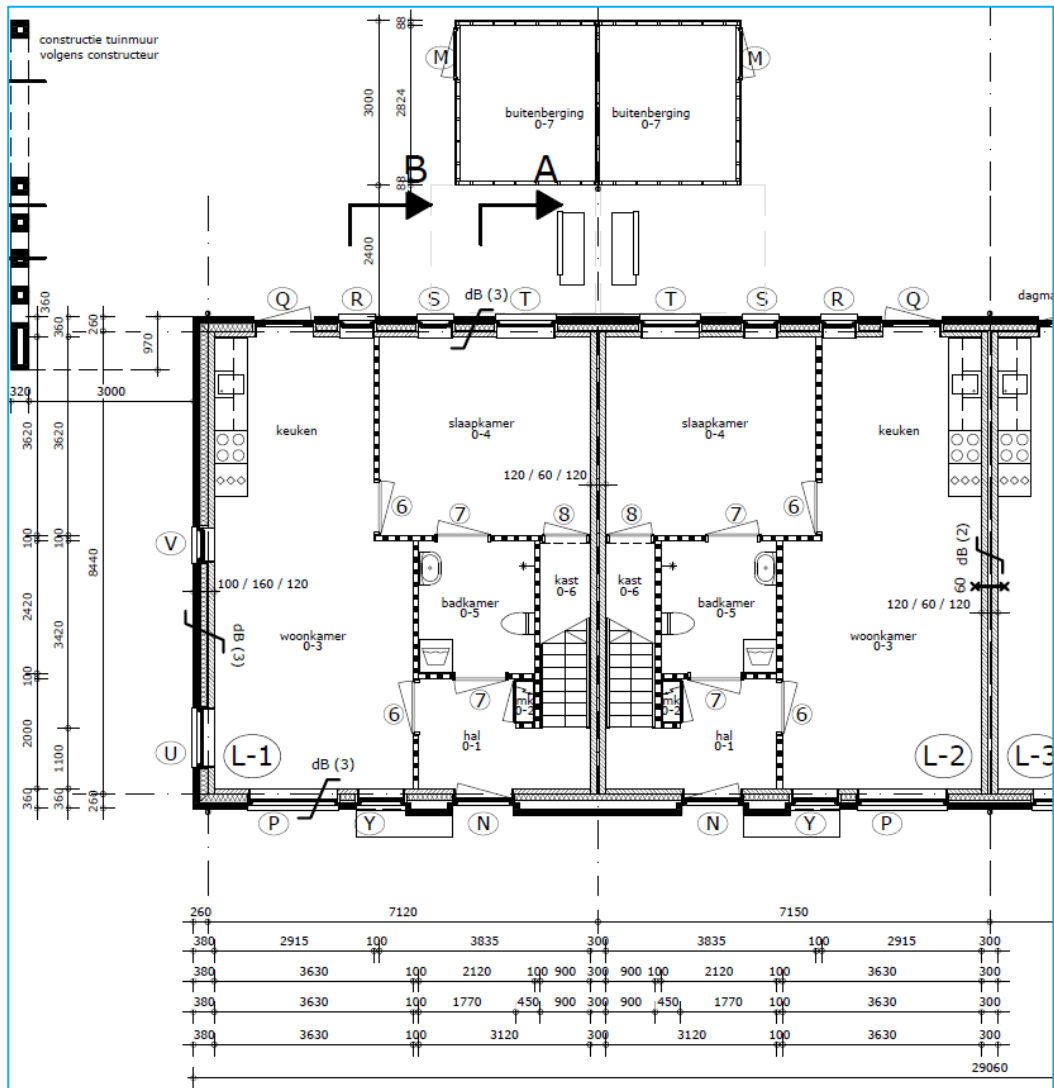
Onderstaand volgt eerst een weergave van de voorgevel van het te bouwen woonblok met daarin 4 woningen.



Hierna volgt een weergave van de doorsnede van een dergelijke woning. De dakhelling van het dak zal 45° gaan bedragen en de goot- en bouwhoogte zullen circa 2,88 meter en 9,35 m gaan bedragen.

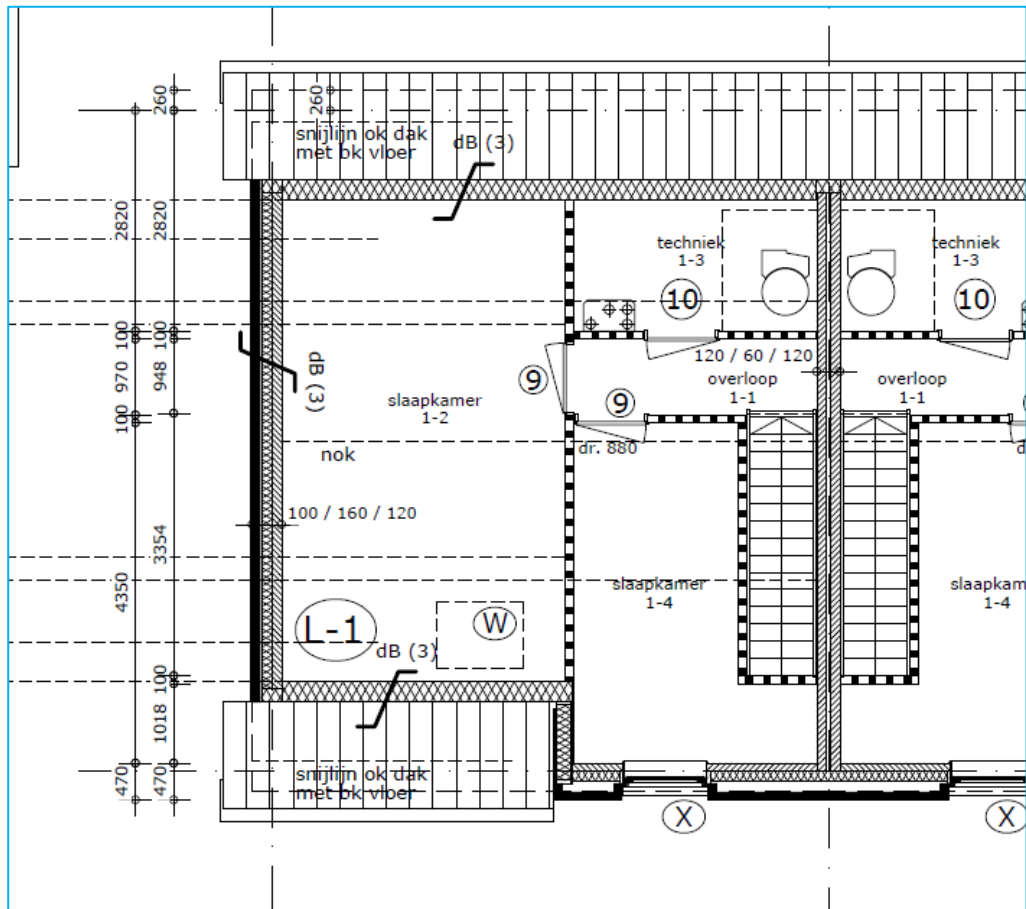


Hierna volgt nog de plattegrondstekening van deze woningen.



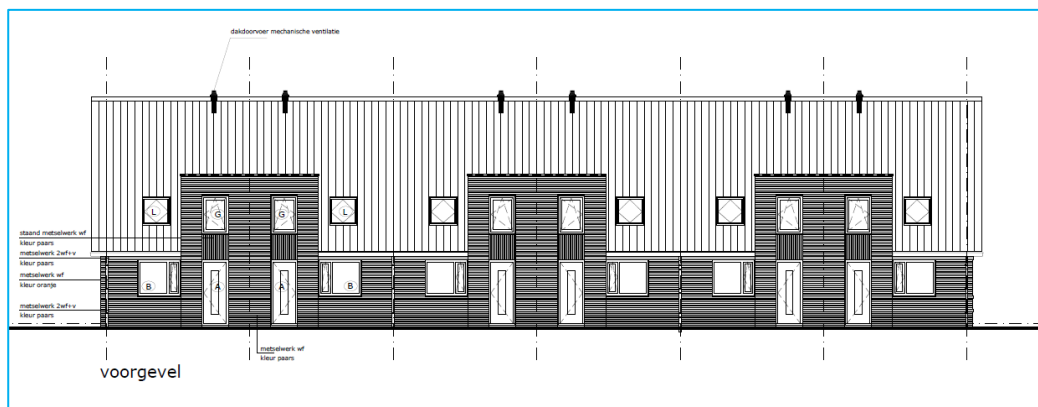
Deze woningen krijgen een buitenmaat van 8,96 m x 7,15 meter = circa 64 m². De buitenberging wordt 3,0 x 2,60 m = circa 8 m² groot.

Hierna nog een weergave van de plattegrond van de 1^e verdieping.

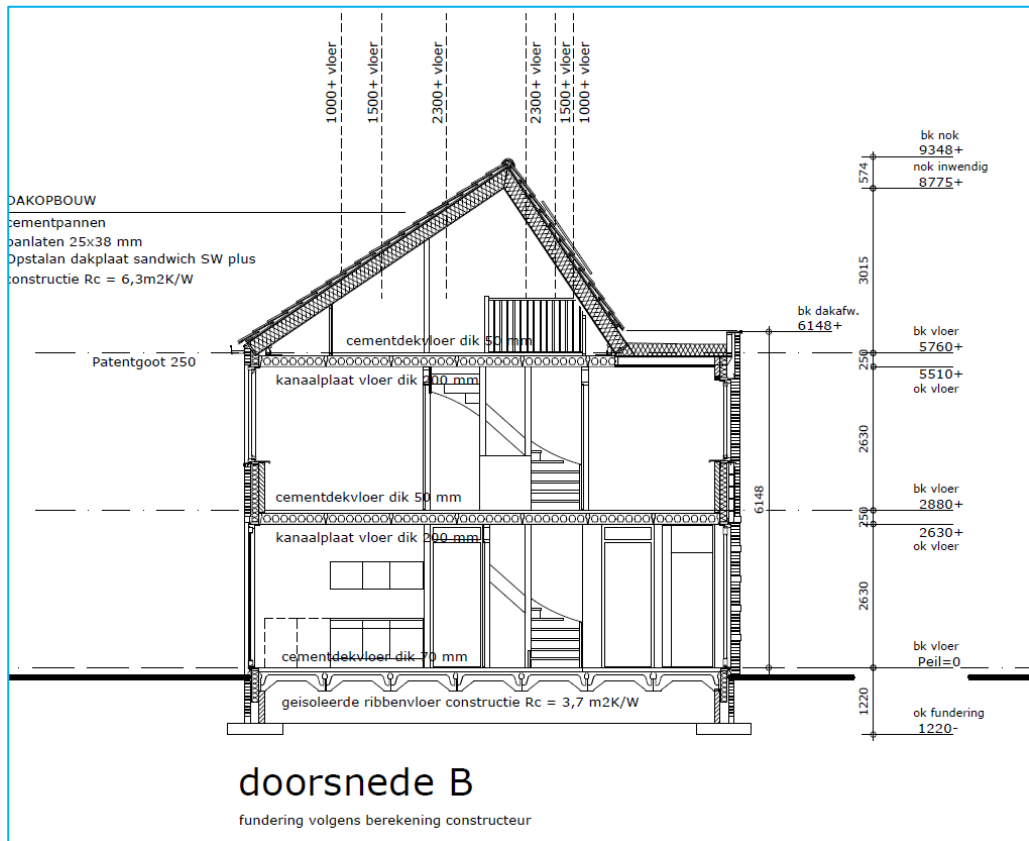


2.3.3 Woonblok 6 gezinswoningen

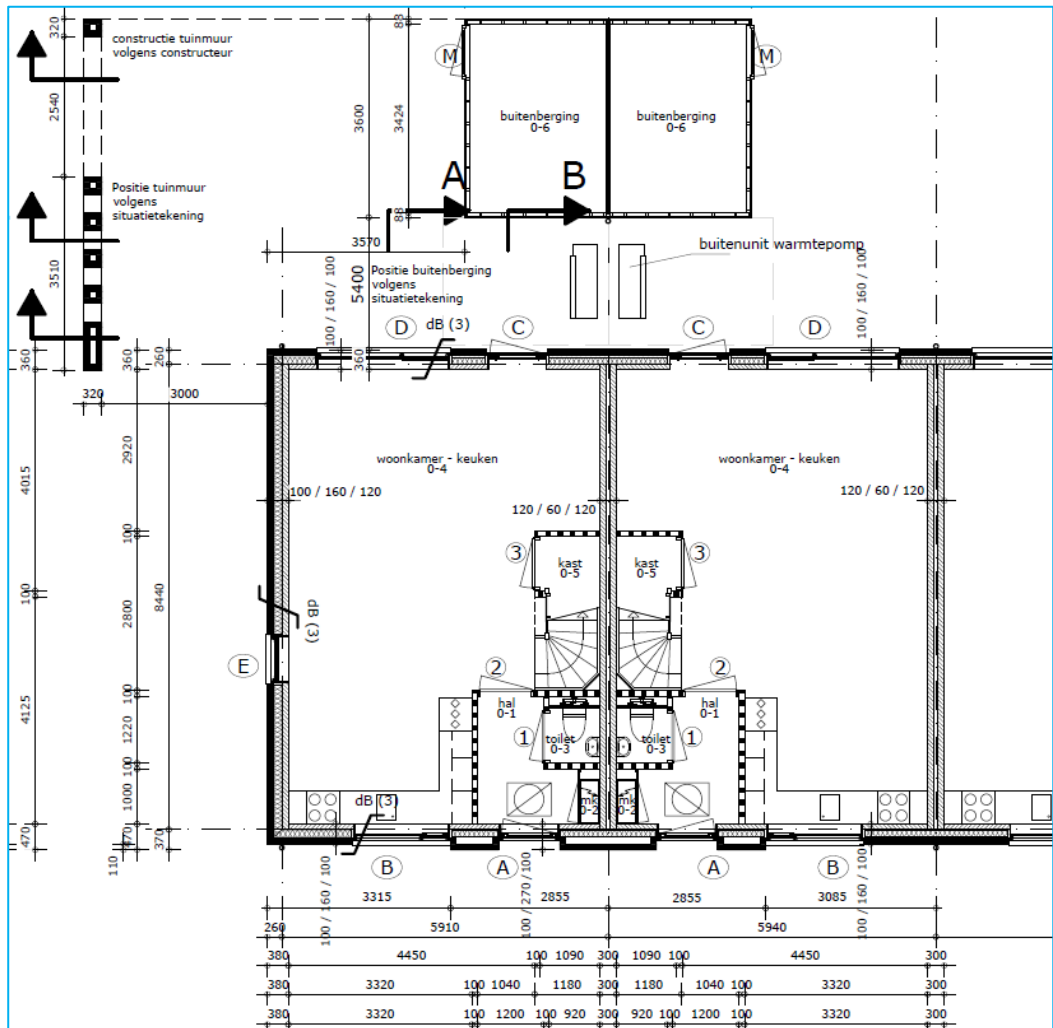
Onderstaand volgt eerst een weergave van de voorgevel van het te bouwen woonblok met daarin 6 gezinswoningen.

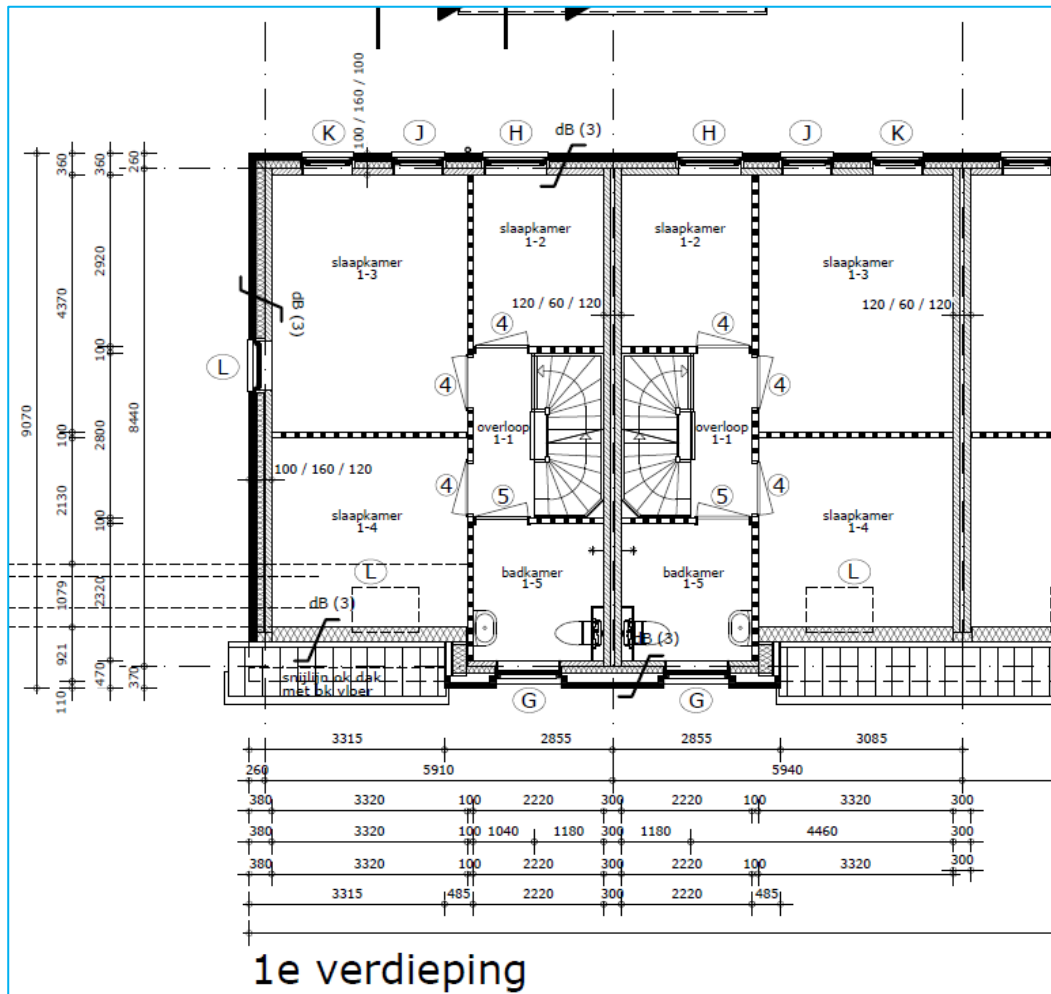


Hierna volgt een weergave van de doorsnede van een dergelijke woning. De goot- en bouwhoogte zullen circa 6,00 meter en 9,35 m gaan bedragen.



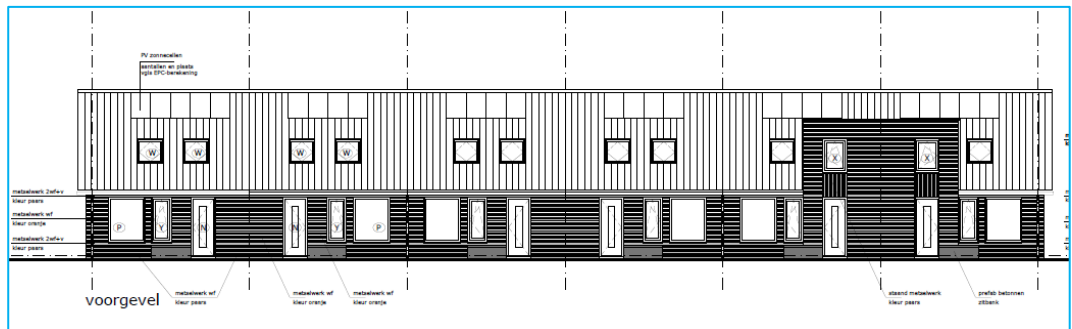
Hierna volgen nog de plattegrondstekening van deze woningen van de begane grond en de 1^e verdieping. Deze woningen krijgen een buitenmaat van 9,07 x 6,2 meter = circa 57 m². De buitenberging wordt 3,0 x 2,60 m = circa 8 m² groot.



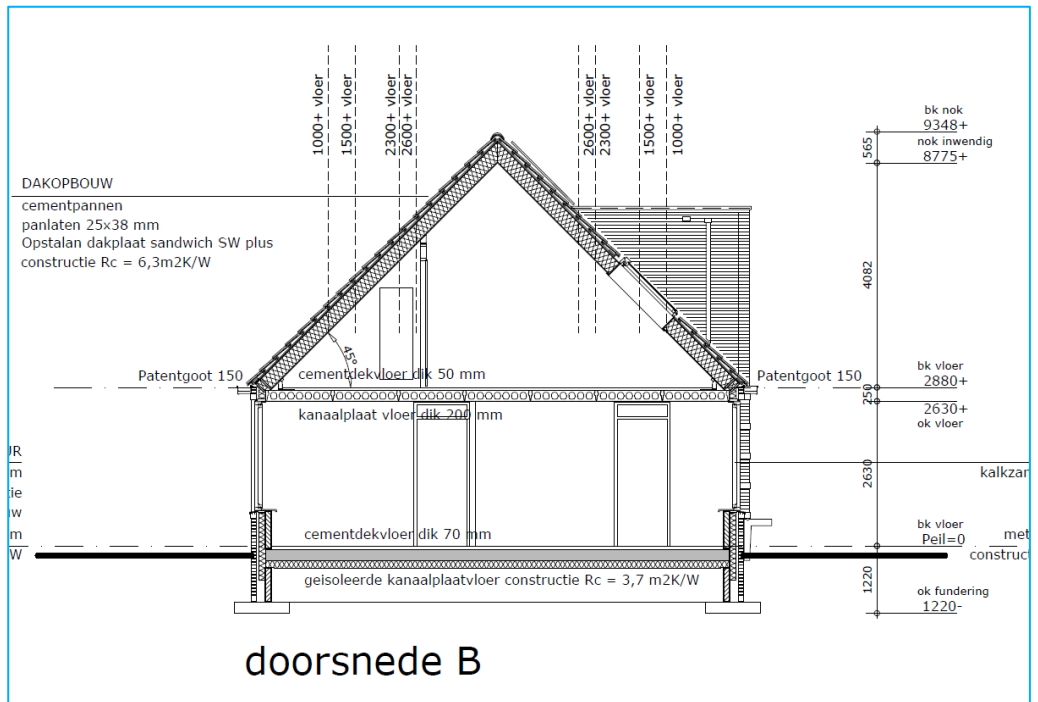


2.3.4 Woonblok 6 levensloopbestendige huurwoningen

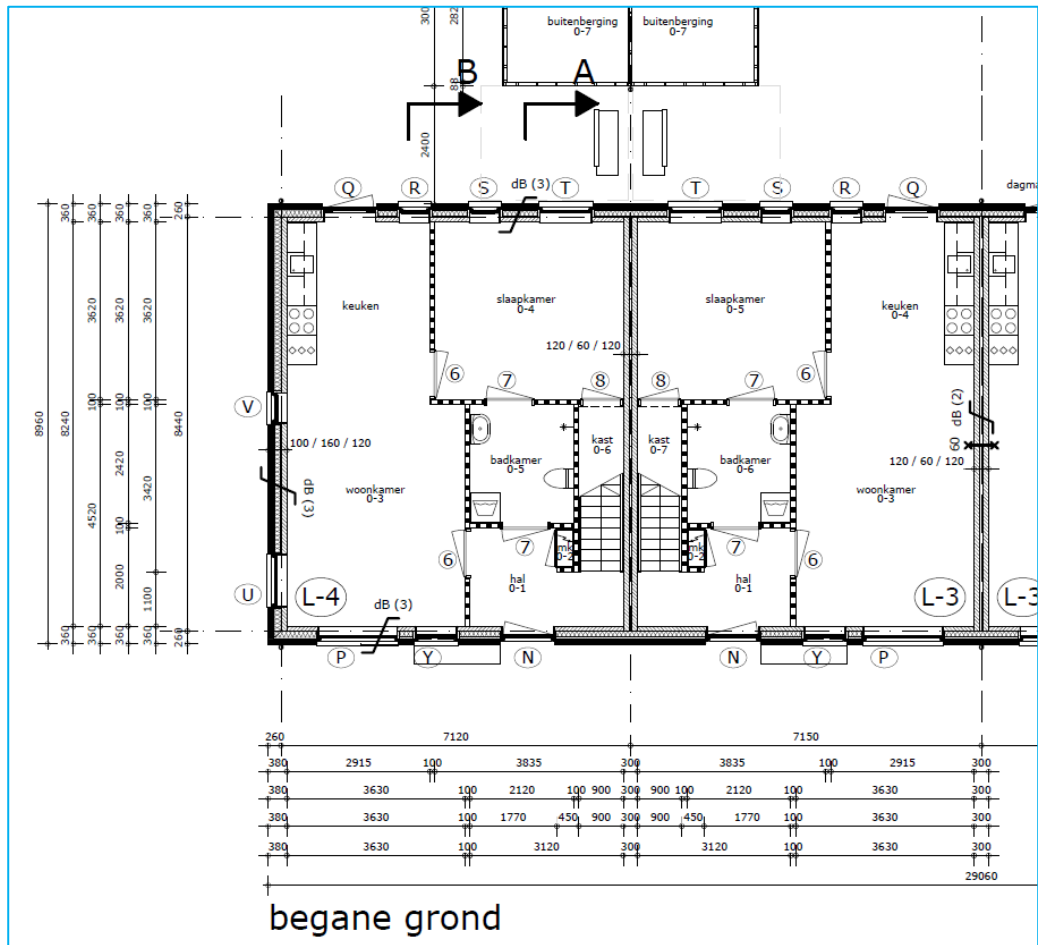
Onderstaand volgt eerst een weergave van de voorgevel van het te bouwen woonblok met daarin 6 levensloopbestendige woningen.

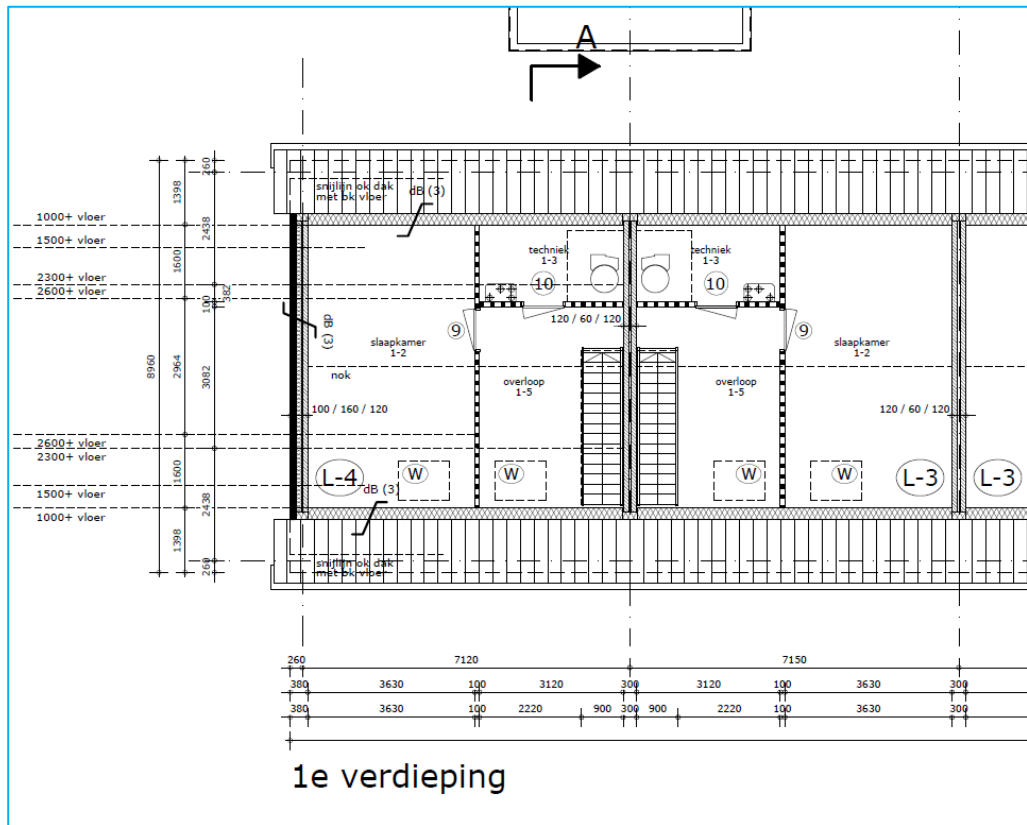


Hierna volgt een weergave van de doorsnede van een dergelijke woning. De goot- en bouwhoogte zullen circa 2,88 meter en 9,35 m gaan bedragen.



Hierna volgen nog de plattegrondstekening van deze woningen van de begane grond en de 1^e verdieping. Deze woningen krijgen een buitenmaat van 8,96 m x 7,38 meter = circa 66 m². De buitenberging wordt 3,0 x 2,60 m = circa 8 m² groot.





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 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 16 nieuwe woningen. In de regio is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is met de bouw van 16 woningen op voorhand aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Echter deze ontwikkeling van de locatie aan de 11^e Laan te Wildervank naar woningbouw toe staat al enkele jaren in de planning, ook beleidsmatig (zie ook paragraaf 3.3.1). Daarbij komt dat de woningen van de wooncorporatie zijn en deze alleen maar woningen gaan bouwen als daar een concrete vraag naar is. Er wordt niet voor leegstand gebouwd. Daarbij komt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, er sprake is van inbreiding voor uitbreiding en de gronden ook reeds voorzien zijn van een woonbestemming. Het plan is in lijn met de ladder voor stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale

omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

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

Woningvoorraad

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

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

3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang.

Woningbouw

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 nieuwbouwruijme 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 vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 16 woningen die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke Woonvisie 2019 - 2023, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veendam

In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar zij voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden. Het plangebied hoort toe aan de lintdorpen, in dit geval het lintdorp Wildervank.

In de lintdorpen wordt, net als in de woongebieden, voornamelijk gewoond en zijn er enkele voorzieningen te vinden. De lintdorpen hebben een langgerekte structuur (soms langs een van de diepen) en worden omgeven door een open landschap. De lintdorpen horen bij het veenkoloniaal landschap. In de gemeente zijn de volgende lintdorpen te onderscheiden: Borgercompagnie, Wildervank, Bareveld, Wildervanksterdallen, Ommelandervijk en Zuidwending.

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van 16 woningen in Wildervank op een plaats waar reeds sprake is van een woonbestemming. Het toevoegen van de woningen levert een bijdrage in het in stand houden van het voorzieningenniveau in dit lintdorp.

3.3.2 **Woonvisie 2019 – 2023**

De gemeente staat in de komende jaren voor een aantal uitdagingen. Zo verandert de bevolkingssamenstelling en moeten ze werken aan het toekomstbestendig maken van de gemeentelijke woningvoorraad. De gemeente wil hier dan ook een passend antwoord op vinden. Centraal daarin staat de uitspraak in het Coalitieakkoord 2018: “iedereen in Veendam moet geschikte woonruimte kunnen vinden die aansluit bij de eigen behoefte”. Dat is het kernuitgangspunt voor de uitwerking van de Woonvisie 2019-2023.

Wildervank wordt ten dele toegedeeld aan de centrumkernen en ten dele (het lint) aan de kleine kernen. In beide gevallen ligt de nadruk in het Prestatiekader op instandhouding met eventueel zeer beperkte toevoeging.

Hoewel Wildervank (excl. het lint) als centrumkern over veel minder voorzieningen beschikt, is de kern toch op meer bescheiden schaal ook geschikt voor levensloopgeschikte woningen, wellicht ook in grondgebonden vorm. Voor het overige is het motto in Wildervank “in stand houden en verbeteren”, en waar dat niet meer gaat mogelijk ook verversen.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Veendam en Acantus staat de locatie aan de 11^e Laan te Wildervank al jaren op de lijst om te worden voorzien van woningbouw. Aanvankelijk werd er daarbij gesproken over 12 woningen maar uiteindelijk is overeengekomen dat er maximaal 16 huurwoningen mogen worden gebouwd op de locatie 11^e Laan te Wildervank.

Het te bouwen aantal woningen is daarmee in lijn met de Woonvisie.

3.3.3 **Mobiliteitsplan Veendam 2022 - 2030**

Mobiliteit staat niet stil..., het verandert zoals ook de wereld om ons heen verandert. Veendam wil hierin meebewegen en is er alle reden toe om een plan te ontwikkelen met het oog op de (nabije) toekomst. We moeten dus de juiste keuzes maken over hoe er binnen, van en naar onze gemeente wordt gereisd. In het Mobiliteitsplan geven we onszelf daarom de volgende ambities mee:

- Realistisch opvangen van de groei van Veendam en daarmee de toenemende behoefte aan (duurzame) mobiliteit;
- Doorlopende aandacht hebben voor de verkeersveiligheid;
- Dominantie van en het ruimtegebruik en de uitstoot door verkeer in onze kern en buitengebieden te beheersen;
- Vitale en gezonde mobiliteit te stimuleren.

Het nieuwe Mobiliteitsplan is gebouwd op 4 pijlers (thema's), met de eigen specifieke doelstellingen: Verkeersveilig en Toegankelijk, Duurzaam en Vitaal, Aantrekkelijk en Leefbaar, Bereikbaar en Bedrijvig. Het nieuwe mobiliteitsplan heeft een ‘planhorizon’ tot en met 2030 en bepaalt de koers zodat bewoners en de gasten zich prettig, veilig en duurzaam kunnen (blijven) verplaatsen. Het Mobiliteitsplan is één van de bouwstenen van de Omgevingsvisie.

Specifiek wordt er in de planontwikkeling geen rekening gehouden met duurzame mobiliteitsoplossingen in het plan, maar is wel de verwachting dat bewoners tegenwoordig veelal in het bezit zijn van bijvoorbeeld een elektrische fiets.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2010 geldt voor het gebied geen archeologische dubbelbestemming, zodat nader archeologisch onderzoek op voorhand niet nodig lijkt te zijn.

Ten behoeve van het plan is omwille van de zorgvuldigheid wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Libau. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

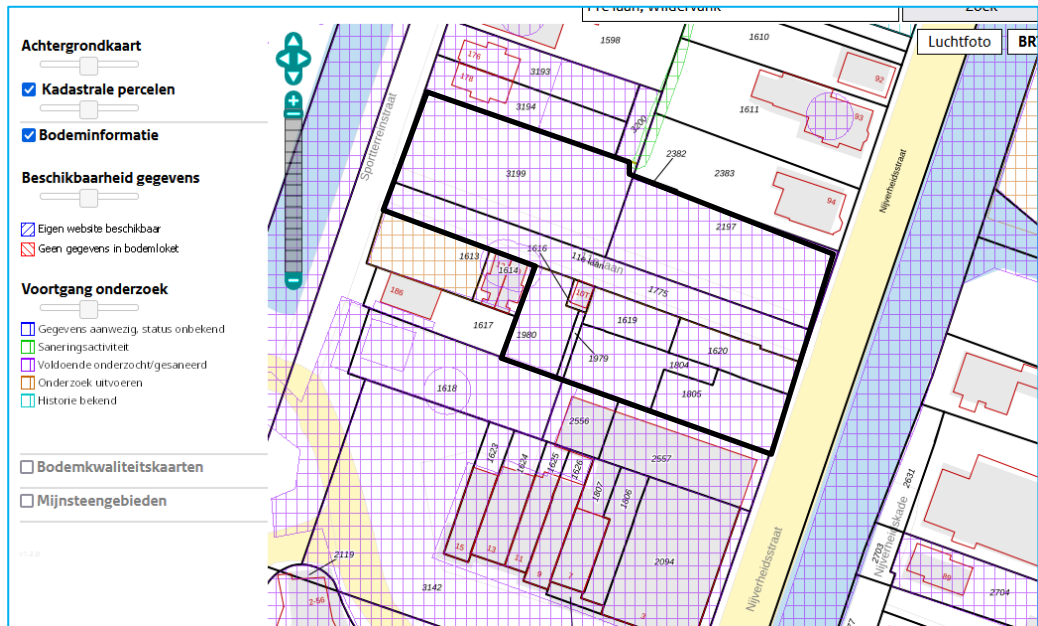
Uit het bureauonderzoek is duidelijk geworden dat in het plangebied sprake moet zijn van aanzienlijke bodemverstoring door opeenvolgende bouw-, sloop- en herinrichtingswerkzaamheden. De kans dat in het plangebied nog intacte behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, wordt daarom zeer klein geacht. Verder archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Uiteraard geldt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet een wettelijke meldingsplicht. Mocht tijdens de werkzaamheden onverwacht toch (mogelijke) archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, dan dient dit direct te worden gemeld bij de provincie Groningen en/of de gemeente Veendam. Indien nodig kan Libau vervolgens op verzoek van de gemeente zorgdragen voor de wettelijke melding bij het Rijk.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Ook is het op grond van de gemeentelijke bouwverordening verboden te bouwen op verontreinigde gronden. In dat kader is een bodemonderzoek een vereiste. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Voor het plangebied is via de website van het Bodemloket beoordeeld wat de stand van zaken is aangaande het aspect bodem. Vanuit het Bodemloket is gebleken dat de gronden van het plangebied reeds in voldoende mate zijn onderzocht. Het aspect bodem staat de bouw van de 16 woningen niet in de weg. Er is geen nieuw verkennend bodemonderzoek nodig.



4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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.

4.3.1 Gebiedsbescherming

4.3.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. 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.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 11,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van 16 woningen geen invloed op dit Natura 2000 gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming op dit Natura 2000 gebied niet nodig is.

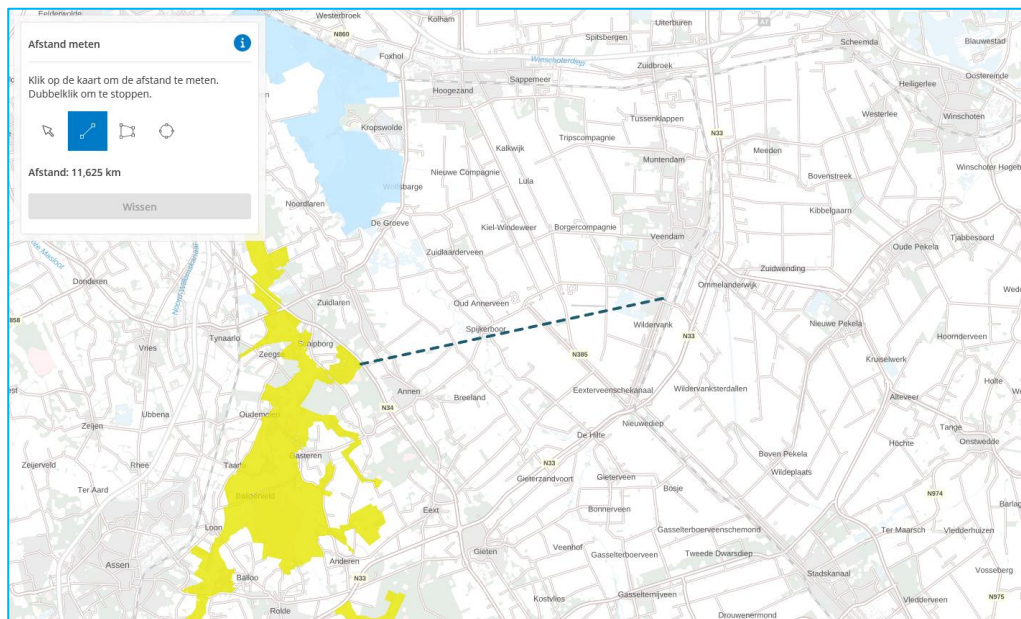


Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.3.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het 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.

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat op circa 6,0 kilometer afstand een NNN gebied is gelegen. Het bouwen en gebruiken van 16 woningen heeft geen invloed op het NNN.

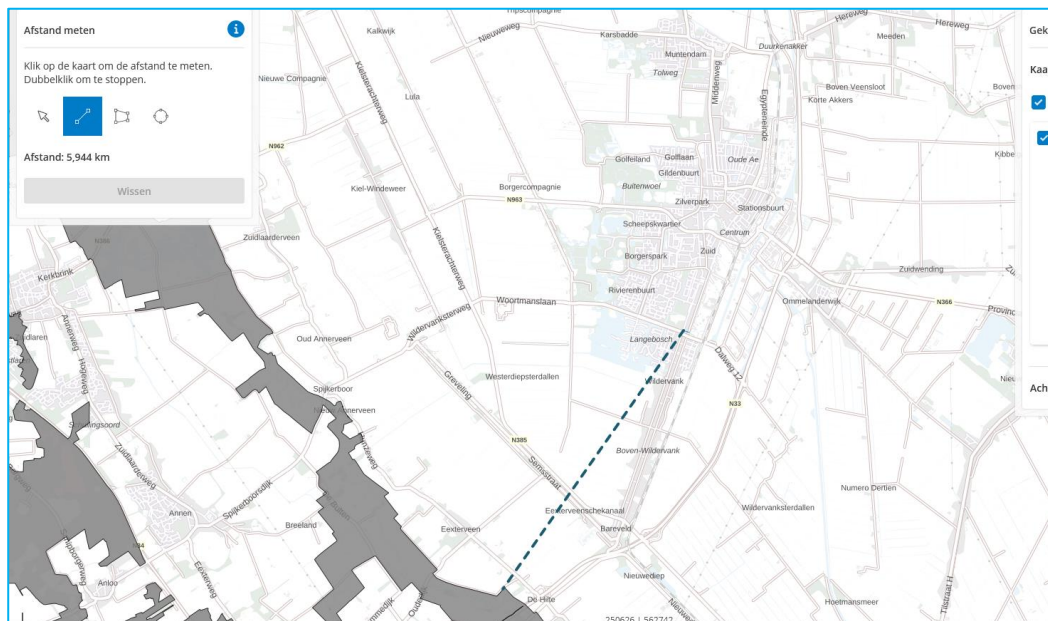


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen NNN-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.3.1.3

Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de zogenaamde bouwvrijstelling. Dit houdt in dat voor eenmalige aanlegactiviteiten, en bouw- en sloopactiviteiten het niet langer nodig is om is om voor deze eenmalige activiteiten de uitstoot van stikstof te toetsen op effecten op een Natura 2000 gebied. Voor dit project geldt dan ook dat een berekening van stikstofuitstoot voor de aanlegfase niet nodig is. Blijft over de gebruiksfase.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" buiten beschouwing.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 16 woningen. De nieuwe woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied dat zich op circa 11,6 kilometer afstand bevindt.

Handreiking stikstofdepositie bij woningbouw

In februari 2021 is een 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' opgesteld door de Rijksoverheid. Hierin is bepaald dat bij een project waarbij maximaal 50 laagbouwprojecten worden gebouwd op zandgrond op minimaal 2 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden al 0,00 mol/ha/jaar is.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat, gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de grote afstand tot Natura 2000 gebieden dit project geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

4.3.2 **Soortenbescherming**

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Relatie tot het plangebied

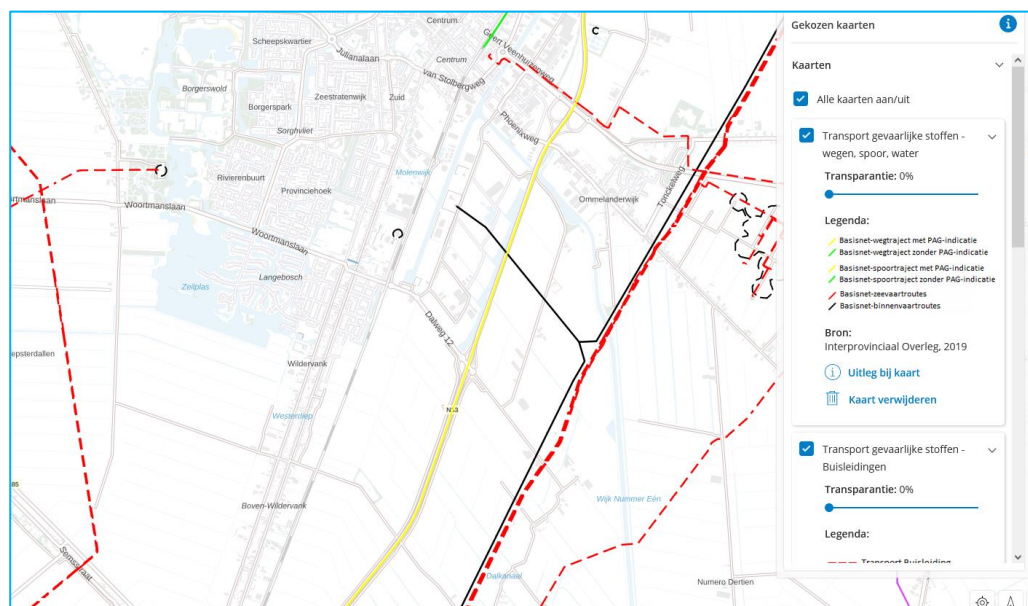
Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, geen bomen gekapt en ook geen waterpartijen gedempt. Ook is in de bestaande toestand het plangebied ingericht/in gebruik als grasland dat regelmatig onderhouden wordt door het te maaien (zie ook onderstaande foto). Eventueel waardevolle soorten krijgen daardoor geen kans om zich hier duurzaam te kunnen vestigen. Zodoende is er geen ecologische quickscan benodigd.



4.4 Fysieke en externe 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 inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied*

Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied is gelegen over het plangebied.

4.4.1.2 *Buisleidingen*

Hogedruk-gasleidingen bevinden zich op ruime afstand en zijn niet van invloed op het bouwplan.

4.4.1.3 *Hoogspanningsleidingen*

Op een afstand van circa 1 kilometer richting het noordoosten bevindt zich een 110 Kv leiding van Tennet. Deze afstand is echter dermate groot dat deze niet van invloed is.

4.4.1.4 *Landelijk basisnet / Provinciaal Basisnet Groningen*

Het plangebied is niet gelegen in een veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen".

4.4.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

4.5 **Geluid**

De eventuele 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, wijzigingsplan of andere ruimtelijke procedure, 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.

De nieuwe woningen zijn aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object zodat er beoordeeld dient te worden of er een akoestisch onderzoek nodig is.

Wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de straat zelf mag er 30 km/uur worden gereden. Echter op de Nijverheidsstraat mag er 50 km/uur worden gereden. Deze weg heeft een wettelijke geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De nieuwe woningen bevinden zich binnen deze zone, zodat er een akoestisch onderzoek nodig lijkt te zijn is.

Planologisch gezien is hier reeds sprake van bestaande woonbestemmingen en daarmee is het gebied aan te merken als een 'bestaande geluidsgevoelige bestemming'. Onderzoek is niet verder nodig.

Industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai.

4.6 **Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan dient in een bestemmingsplan of wijzigingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

De bijdrage van ontwikkelingen aan luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. In het Besluit "niet in betekenende mate

bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat alleen grote projecten zoals woningbouwprojecten met meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m² in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling.

Voorliggend project blijft met 16 woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

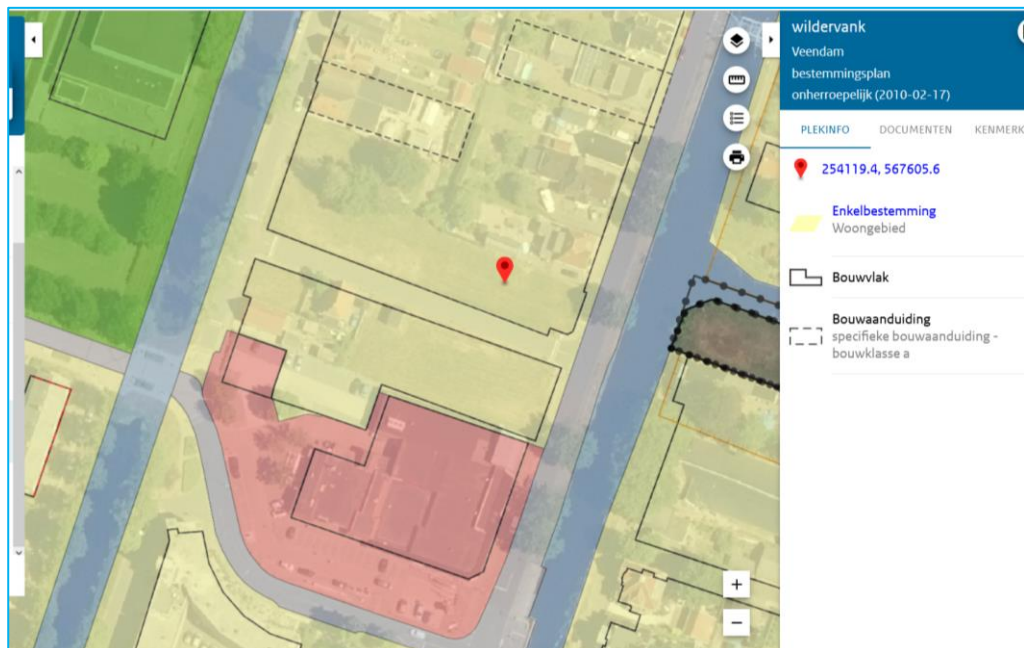
4.7 Milieu(hinder)

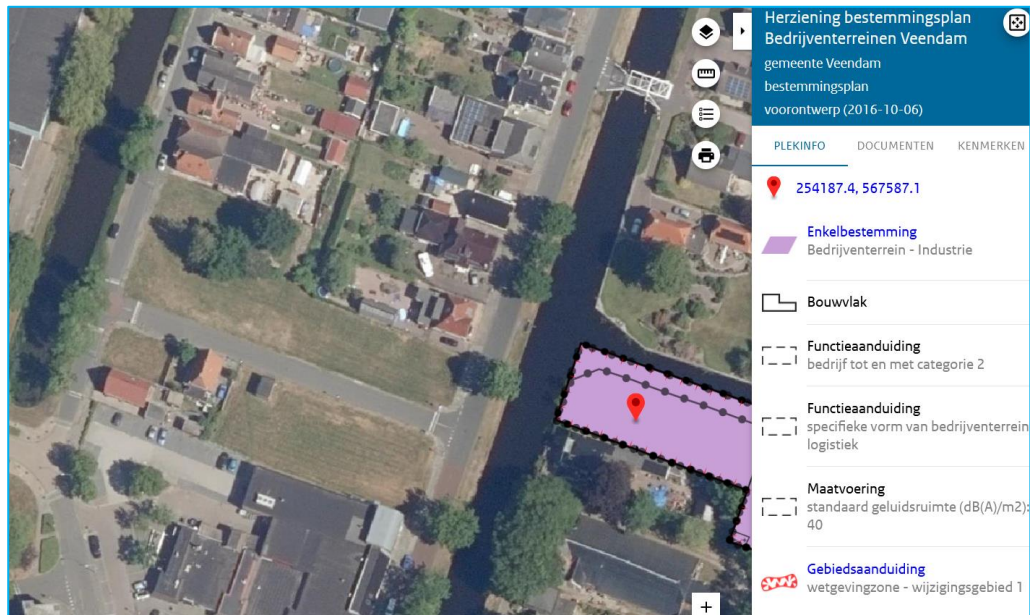
Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging 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.

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 vanuit de rondom gelegen bestemmingsplannen waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn gemaakt.





Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich woningen binnen de bestemming Woongebied. Van wonen naar wonen is geen sprake van milieuhinder. Aan de zuidkant bevindt zich een bestemming 'detailhandel'. Hier zijn naast detailhandelsbedrijven ook één supermarkt toegestaan. In de bestaande situatie is daar ook sprake van een supermarkt in de vorm van de Coöp. Voor supermarkten geldt, uitgaande van een omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand voor milieuhinder van 0 meter. Er is geen milieuhinder te verwachten vanuit de supermarkt naar de woningen toe en vice versa.

Aan de oostkant bevindt zich, aan de overzijde van het kanaal, een bedrijventerrein. Er zijn daar bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 2. Een bedrijf in de milieucategorie 2 heeft een grootste richtafstand voor hinder (uitgaande van omgevingstype gemengd gebied) van 10 meter. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 10 meter. Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten vanuit en naar het bedrijventerrein.

4.8 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 het nieuwe Mobiliteitsplan van de gemeente Veendam staat ook veel informatie over het parkeren. Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van dit Mobiliteitsplan wordt een nieuwe parkeerrichtlijn opgesteld met daarin geactualiseerde en op Veendam toegespitste parkeerkcijfers. Die nieuwe parkeerrichtlijn is nu nog niet klaar. Daarom wordt nu nog gebruik van de meer algemene parkeerkcijfers, zoals vastgelegd in CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren. In de gemeente Veendam wordt als parkeerkcijfer het gemiddelde van het in de CROW publicatie aangegeven minimum en maximum aangehouden. Hierbij wordt verschil gemaakt in een aantal

gebieden. De gemeente Veendam valt in de categorie 'matig stedelijk'. De verschillende gebieden zijn centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Wildervank hoort toe aan het gebied 'rest bebouwde kom'. Een lijst met deze parkeerkencijfers is bijgevoegd. Hierin staan de meest algemene ontwikkelingen.

In dit plan gaat het om de ontwikkeling van 16 huurwoningen. Voor huurwoningen gaat het dan om een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, hetgeen betekent dat er $19,2 = 20$ parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied zijn 20 parkeerplaatsen geprojecteerd. Er wordt voldaan aan de minimale parkeernorm.

4.9 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Ten behoeven van het plan is de watertoets uitgevoerd. Daartoe zijn de volgende gegevens gebruikt:

1. Toename verhard oppervlakte bedraagt circa 650 m²;
2. Er is een gescheiden stelsel aanwezig;
3. Hemelwater gaat naar het hwa-riool.

Op 4 juli 2022 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. Deze zal na ontvangst ervan worden verwerkt.

Deze uitgewerkte uitgangspuntennotitie is op 27 juli 2022 ontvangen en het volledige document is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op het ontvangen document.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

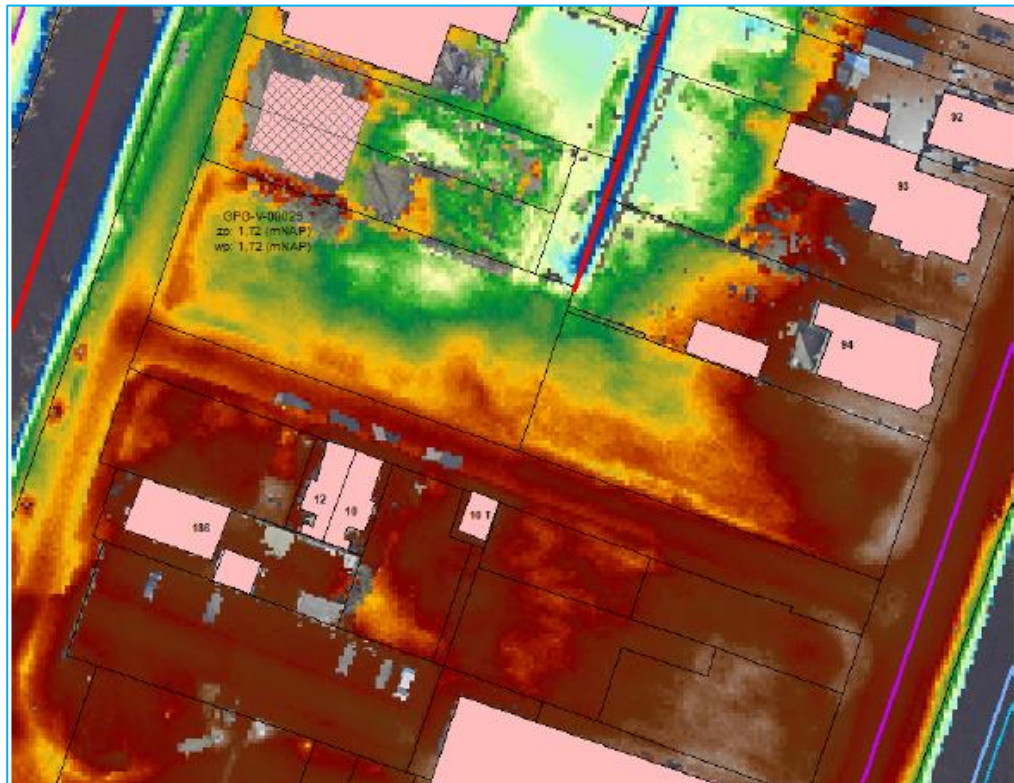
De locatie van het woningenblok (ca. 380 m²) aan de noordoostzijde van het plangebied was in 2017 nog verhard oppervlak. Voor deze locatie wordt de compensatie door toename verharding niet meegerekend.

De overige locaties zijn in lengte van jaren onverhard. Met een inschatting dat ca. 80% van het plangebied wordt verhard, komt dit op een toename verhard oppervlak van ca. 1700 m² (o.a. locaties noordwest, zuidoost en parkeerterrein). Niet onrealistisch gezien het weinig onverhard er ligt voor alleen de achtertuinen. Daarmee komt de toename aan verhard oppervlak ruim boven de opgegeven 650 m².

Het hemelwater wordt afgekoppeld en in het plan via een HWA riolering (rond 250 mm) onvertraagd op het Westerdiep afgevoerd. Compenserende berging dient voor ca. 130

m³ onderdeel te worden van het plan of minder als dit in combinatie met vertraagd afvoeren (bv. wadi/kratten/groendaken/opvang en hergebruik) wordt gerealiseerd. Mogelijkheden hiertoe worden o.a. gezien in de openbare groenvoorziening aan de zuidwestzijde van de 11e Laan.

Op geen voorwaarde hemelwater aan te sluiten op of af te voeren via de Middensloot aan de noordzijde van het plangebied. Zie hoogtekaart. Hier liggen de tuinen van de woningen beduidend lager dan de plan omgeving en bij extreme en/of langdurige neerslag ontstaan hier overlastsituaties.



Voor de locaties aan de noordzijde van het plangebied, zal het maaiveld op hoogte worden afgewerkt. Dat betekent dat de bestaande en toekomstige tuinen aan de noordzijde daarvan extra wateroverlast kunnen verwachten door de lagere ligging van deze percelen.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving. Voor de woningen aan de noordzijde van het plangebied is infiltratie door de lagere ligging van deze percelen geen optie.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.

Tussen de gemeente en Acanthus is afgestemd dat alle hemelwater wordt afgevoerd naar het Westerdiep, zodoende is er geen watercompensatie nodig.

Waterveiligheid

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

Ter plaatse is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het onderdeel 'waterveiligheid' niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

In dit geval wordt vrijkomend hemelwater afgevoerd via de bestaande hemelwaterafvoer.

Hoofdwatgang

Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatgangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatgang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

Er is geen sprake van een hoofdwatgang waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Ter plaatse is geen sprake van schouwsloten.

4.10

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, of een milieuvergunningprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) 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. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor heeft de gemeente Veendam met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten die door beide partijen is ondertekend en akkoord is.

Projectgegevens

Project : Woningbouwlocatie 11^e Laan Wildervank
Projectnummer : RB 30.270
IMRO : NL.IMRO.0047.05OV11elaan-0101
Versie : 01
Datum : September 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl