

**Wijzigingsplan Poststraat 29 – 29a te
Wildervank**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.223
	20 september 2022
	Dhr. M. Beek
	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	3
1.4 Doel	4
1.5 Verantwoording	4
1.6 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN –PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Het gewenste plan	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 <i>Wijzigingsbevoegdheid</i>	10
3.3.2 <i>Woonvisie Veendam 2019 – 2023</i>	11
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Bodem	12
4.3 Ecologie	12
4.4 Fysieke en externe veiligheid	12
4.5 Geluid	13
4.6 Milieuhinder	13
4.7 Lichthinder	13
4.8 Luchtkwaliteit	13
4.9 Parkeren en vervoer	13
4.10 Watertoets	14
4.11 M.e.r.-beoordeling	14
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	17
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	18
7.1 Algemeen	18
7.2 Toelichting op de toelichting	18
7.3 Toelichting op de planregels	19

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

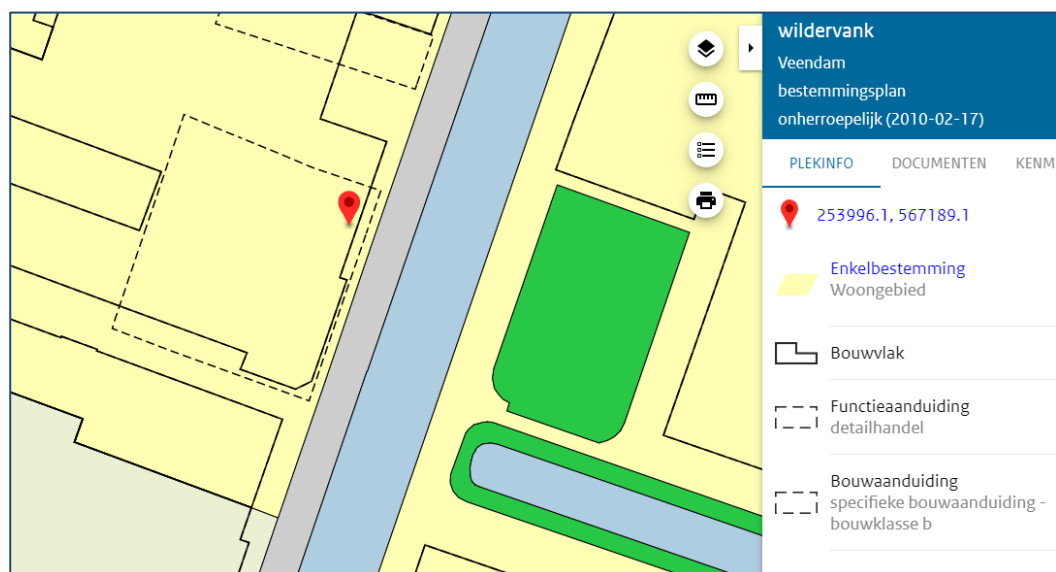
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' op het perceel Poststraat 29/29a te Wildervank. Nadat deze aanduiding is verwijderd kan in dit gebouw ook op de begane grond gewoon worden. In het pand waren altijd al 2 woningen aanwezig. Inmiddels zijn er twee extra wooneenheden in toegevoegd op de begane grond alleen strookt dat niet met het geldende bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding

Eind vorig jaar heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente Veendam voor het realiseren van twee extra appartementen op de beneden verdieping van het pand aan de Poststraat 29/29a te Wildervank. Het pand heeft de bestemming woongebied met de functieaanduiding 'detailhandel'. De gemeente heeft inmiddels toestemming gegeven voor de realisatie van de appartementen echter hebben zij aangegeven dat de functieaanduiding 'detailhandel' middels een wijziging in het bestemmingsplan moet worden geschrapt. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin, zodat er geen detailhandel terug kan komen in het pand en de twee extra woningen ook planologisch gezien als passend kunnen worden beschouwd.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wildervank', vastgesteld 17 februari 2010. Het perceel is daarbij bestemd als 'Woongebied' met een bouwvlak, functieaanduiding 'detailhandel' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse b'.



De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume en met een maximum van 45 m²;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
(...)
i. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
(...)

Op grond van artikel 15.2 onder a.2 is bepaald dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel. Het toevoegen van 2 woningen (appartementen) maakt dat de gewenste situatie niet in overeenstemming is met deze bepaling.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 15.7 onder a. de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', de bestemming te wijzigen in die zin dat de ter plaatse aangegeven aanduidingen 'detailhandel' vervallen, met dien verstande dat:

1. het bepaalde in artikel 15 ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;
2. de aanduiding 'detailhandel' in ieder geval zal worden verwijderd bij bedrijfsverplaatsing naar het buurtwinkelcentrum aan de Apollolaan of bij bedrijfsbeëindiging;
3. een toename van het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
4. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw, mag worden afgeweken van het opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voorzover de wijziging betrekking heeft op gronden mede bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht' mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in artikel 19, lid 2 omschreven stads karakteristiek.

In paragraaf 3.3. wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan 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 de doeleindenomschrijving dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan 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 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 nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en –planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het perceel 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 kern Wildervank en de ligging van Veendam 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, in Wildervank.

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.

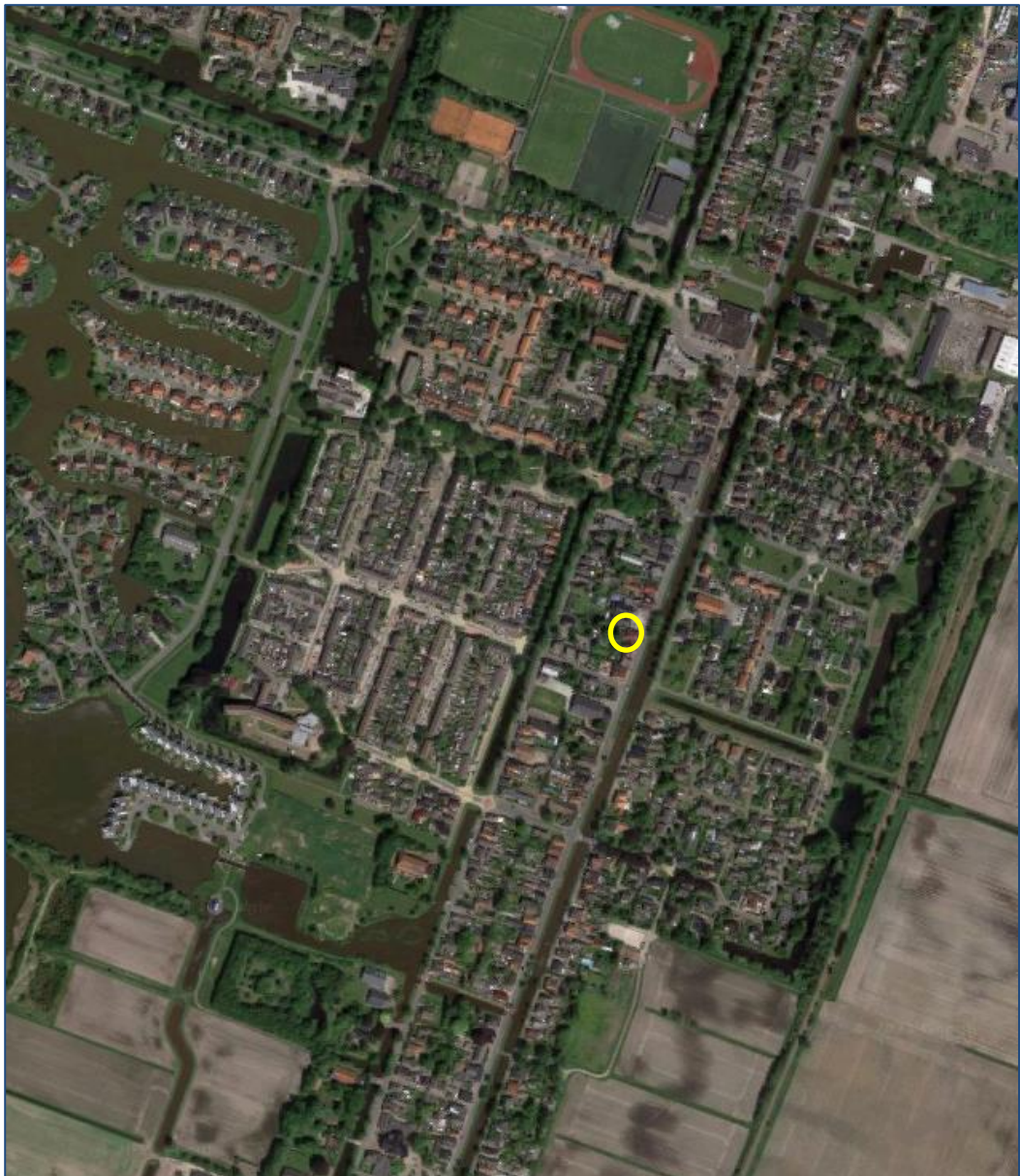


Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het kern Wildervank

Het plangebied ligt centraal in de kern Wildervank, aan de doorgaande weg en vaart. Het gebied bestaat overwegend uit lintbebouwing. De lintbebouwing kenmerkt zich door overwegend woonfuncties en gemengde functies. Het pand aan de Poststraat 29/29a was ook gemengd in gebruik, detailhandel op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

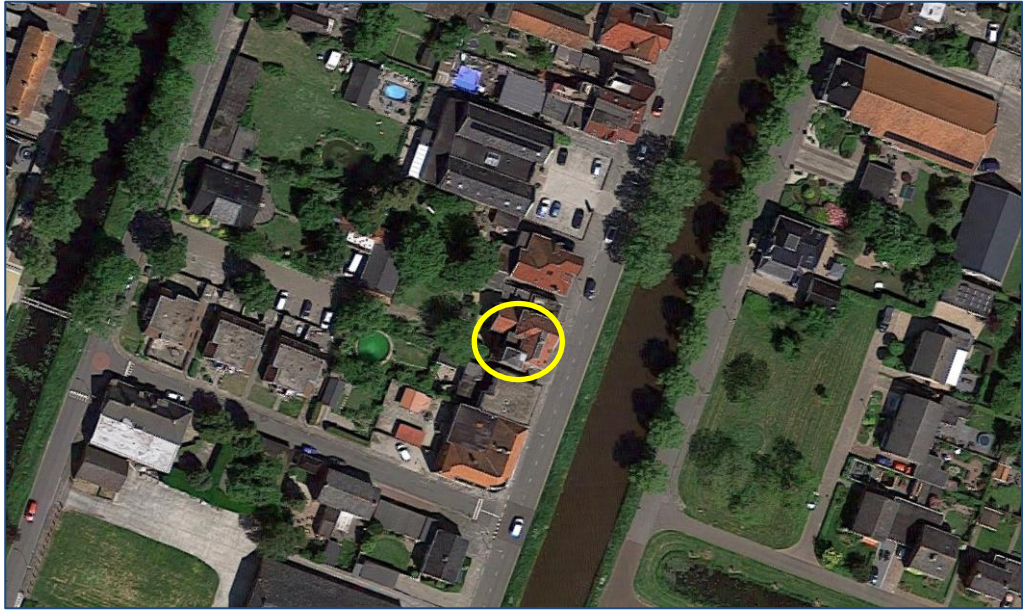


Fig. 2.3: Het plangebied (gele cirkel) gelegen in het bestaande lint.



Fig. 2.4: Het plangebied c.q. bestaande pand Poststraat 29/29a te Wildervank.

2.2

Het gewenste plan

In het bestaande gebouw was sprake van twee bestaande woningen op de verdieping en detailhandel op de begane grond. Inmiddels is er geen sprake meer van detailhandel en zijn twee extra inpandige woningen gerealiseerd op de begane grond. De twee extra woningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door middel van het weghalen van de aanduiding 'detailhandel' kan ook aan de begane grond worden toegestaan dat er extra woningen aanwezig mogen zijn. Als gevolg van het wijzigingsplan blijft de bestemming Woondoeleinden. Alleen de toegestane aanduiding

'detailhandel' wordt uit regels gehaald. Qua bouwregels veranderd er verder niets, behalve dat de tweetal extra woningen (appartementen) in het gebouw mogelijk worden gemaakt. Er wordt niet voorzien in het realiseren van extra m² aan bebouwing, de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande schil van het gebouw.

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

De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard (alleen het weghalen van het doeleind 'detailhandel' dat het Rijksbeleid hierop niet van toepassing is. Ook het toevoegen van 2 extra woningen leidt niet tot extra ruimtebeslag en is ook niet een project waarmee de Ladder voor Duurzame verstedelijking moet worden onderbouwd.

3.2 Provinciaal beleid

De ontwikkeling vindt plaats in het gebied waar sprake is van het Bestaand Bebouwd Gebied. Vanuit het provinciaal beleid is er geen sprake van een belang waarmee rekening gehouden dient te worden, het gaat hier alleen om het weghalen van het doeleind 'detailhandel'. De bestemming Woondoeleinden blijft op het perceel bestaan. Inpandig worden twee extra woningen toegevoegd daar waar eerst sprake was van detailhandel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 15.7 onder a. de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', de bestemming te wijzigen in die zin dat de ter plaatse aangegeven aanduidingen 'detailhandel' vervallen, met dien verstande dat:

1. het bepaalde in artikel 15 ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;

Voor dit wijzigingsplan is uitgegaan van artikel 15 van de regels, de bestemming Woongebied.

2. de aanduiding 'detailhandel' in ieder geval zal worden verwijderd bij bedrijfsverplaatsing naar het buurtwinkelcentrum aan de Apollolaan of bij bedrijfsbeëindiging;

Het bedrijf is beëindigd.

3. een toename van het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;

In paragraaf 3.3.2 is beschreven dat de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2023.

4. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw, mag worden afgeweken van het opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van

aangrenzende gronden. Voorzover de wijziging betrekking heeft op gronden mede bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht' mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in artikel 19, lid 2 omschreven stads karakteristiek.

Er wordt niet voorzien in gehele of gedeeltelijke nieuwbouw, zodat aspect 4 niet aan de orde is.

3.3.2 Woonvisie Veendam 2019 – 2023

In de Woonvisie is het volgende verwoord over Wildervank. 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.

Overige gebieden

In het buitengebied en het lint van Wildervank is het parool vooral instandhouden en verbeteren, hetgeen uiteraard een incidentele toevoeging of vervanging niet uitsluit. Het komt overigens voor dat in het lint ook leegstand optreedt. In deze gevallen behoort sloop tot de mogelijkheden.

De leefbaarheid (en sociale) veiligheid van het centrum is zeer gediend met levendigheid en bewoning, ook na sluitingstijd van de winkels. We zien dat de ruimten boven winkels nogal eens onbenut worden en krijgen regelmatig vragen om deze ruimten te benutten voor wonen. Wij staan hier positief tegenover, temeer omdat het kan bijdragen aan verlevendiging van het centrum, ook na sluitingstijd.

Ook in het actierapport dat samen met ondernemers, Rabobank, pandeigenaren en gemeente is opgesteld door platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) wordt aangegeven naar een compacter winkelcentrum te gaan. Hierdoor ontstaat in de aanloopstraten een transformatiegebied. In dit transformatiegebied, waar nu al veel leegstand is, wordt bekeken of in plaats van detailhandel panden getransformeerd kunnen worden naar andere functies dan detailhandel. Wonen is dan ook in beeld. Om dit voor elkaar te krijgen is samen met de provincie Groningen (retailagenda) geld beschikbaar gesteld voor een subsidieregeling stimulering detailhandel Veendam 2018 voor het gehele centrumgebied.

In voorliggend wijzigingsplan wordt de aanduiding 'detailhandel' verwijderd en de ruimten die voorheen voor detailhandel werden gebruikt kunnen worden gebruikt voor het wonen. Er worden twee wooneenheden toegevoegd aan het gebouw, zodat er in totaliteit 4 woningen in het gebouw aanwezig zullen zijn (er waren reeds 2 bestaande woningen). Deze transformatie past binnen de kaders van de woonvisie.

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.

Voorliggend wijzigingsplan ziet alleen toe op het weghalen van de aanduiding van 'detailhandel' en het toevoegen van twee (in pandige) woningen. De planologische functiewijziging leidt niet tot bodemverstorende ingrepen. Nader onderzoek is niet nodig.

4.2 Bodem

Voorliggend wijzigingsplan ziet alleen toe op het weghalen van de aanduiding van 'detailhandel' en wonen mogelijk te maken. De planologische functiewijziging leidt niet tot bodemingrepen. Het project voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande contouren van een gebouw. In het gebouw zijn al overwegende verblijfsfunctie en -ruimten aanwezig. Het realiseren van de twee woningen verandert daar niets aan. Volgens het bodemloket (www.bodemloket.nl) is het plangebied ook niet aangemerkt als 'verdachte locatie'. Een verkennend bodemonderzoek is daarmee niet nodig.

4.3 Ecologie

Voorliggend wijzigingsplan ziet alleen toe op het weghalen van de aanduiding van 'detailhandel' en het extra wonen mogelijk te maken. Er wordt niet gesloopt en niet extra bijgebouwd. Verder worden er geen bomen gekapt en/of sloten/watergangen gedempt. De planologische functiewijziging leidt niet tot aantasting van ecologische waarden. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn geen risicoveroorzakende inrichtingen. Echter zijn woningen wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het huidige planologisch woongebied, zoals in voorliggend bestemmingsplan is bestemd, zal niet wijzigen. Feitelijk is al sprake van een bestaand kwetsbaar object. Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen aanwezig, waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Wel is op een afstand van circa 320 meter sprake van een spoorlijn (spoorlijn H Route 250 Veendam). Voor deze spoorlijn geldt een PR10⁻⁶ die op het trace zelf ligt, een

PR10⁻⁷ van 15 meter afstand en een PR10⁻⁸ contour van 220 meter. De spoorlijn kent geen Plasbrandaandachtgebied. De afstand tot de spoorlijn is daarmee dermate groot dat deze niet van invloed is.

Het onderdeel fysieke en externe veiligheid staat de realisatie van de twee extra woningen niet in de weg.

4.5 Geluid

Het huidige planologisch woongebied, zoals in voorliggend bestemmingsplan is bestemd, zal niet wijzigen. Feitelijk is al sprake van een bestaand geluidsgevoelig object doordat het volledige gebouw ook al voor het Wonen is bestemd. Door het weghalen van de aanduiding 'detailhandel' wordt het gebouw niet ineens geluidsgevoelig voor geluid.

4.6 Milieuhinder

Het huidige planologisch woongebied, zoals in voorliggend bestemmingsplan is bestemd, zal niet wijzigen. Feitelijk is al sprake van een bestaand milieugevoelig object. Door het weghalen van de aanduiding 'detailhandel' wordt het gebouw niet ineens meer of minder milieugevoelig en ook verandert de normafstand volgend uit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' voor geluid vanuit het gebouw naar de omgeving niet. Met voorliggend wijzigingsplan is en blijft er sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.7 Lichthinder

Er bestaan nog geen specifieke wetten rond lichthinder. Indirect echter wel, want lichtoverlast valt vaak binnen gemeentelijke milieuwetgeving. Verder heeft de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) een aantal richtlijnen uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder.

Als gevolg van het plan zal er geen sprake zijn van een toename van lichthinder, naar verwachting zal de uitstraling van licht zelfs afnemen. Bij het gebruik van ruimten als winkel blijft verlichting vaak aan staan om 'reclame' te maken. Bij het gebruik voor het wonen zal het als het donker wordt waarschijnlijk zo zijn dat de gordijnen dicht gaan zodat er minder lichtuitstraling naar buiten toe treedt.

4.8 Luchtkwaliteit

De bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming waarbij de detailhandel er af gaat. Dit houdt in dat er geen aantrekkelijk verkeer meer wordt gegenereerd ten aanzien van de huidige detailhandel functie. De wijziging zal daardoor een positief effect hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving door het wegvallen van de verkeer aantrekkende werking van de detailhandel functie.

4.9 Parkeren en vervoer

Net als in de bestaande situatie toen er nog sprake was van een winkel zal het parkeren plaatsvinden langs de openbare weg.

4.10 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Voorliggend wijzigingsplan ziet alleen toe op het weghalen van de aanduiding van 'detailhandel' en wonen mogelijk te maken. Het project voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande contouren van een gebouw, zonder toename van het verharde oppervlakte. De planologische functiewijziging heeft geen invloed op de waterschapsbelang.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

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).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---	---

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de

concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de aanduiding 'detailhandel' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Groningen, de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen. Alle partijen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het aan hen voorgelegde concept-wijzigingsplan. Hierna wordt nader ingegaan op de inhoud van de vooroverlegreacties. De vooroverlegreacties zijn tevens als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

1. Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per brief van 20 mei 2022 te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben aangaande de inhoud van het wijzigingsplan.

2. Veiligheidsregio Groningen (verder te noemen VRD)

De VRD Groningen heeft per mail van 17 mei 2022 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het wijzigingsplan en daarbij aangegeven dat er vanuit het aspect externe veiligheid verder geen belemmeringen zijn.

3. Omgevingsdienst Groningen (verder te noemen ODG)

De ODG heeft op 2 mei 2022 een advies uitgebracht over het wijzigingsplan. Vanuit de ODG is gevraagd om in de toelichting van het wijzigingsplan een paragraaf over 'lichthinder' op te nemen. Verder vraagt de ODG aandacht te besteden aan het aspect Luchtkwaliteit en daarbij aan te geven dat vanwege het wegvallen van de aanduiding 'detailhandel' er minder verkeer te verwachten is en er daarmee een verbetering van de luchtkwaliteit optreedt. Tevens vraagt de ODG nog om een nadere toetsing bij het onderdeel externe veiligheid vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de spoorlijn H Route 250 Veendam. Het plangebied zou daarom nog getoetst moeten worden aan het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het ontwerp wijzigingsplan is gehoor gegeven aan de wensen van de ODG en zijn de genoemde paragrafen daarop aangepast danwel aangevuld met extra informatie.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen. 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 wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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 wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplan informatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplan informatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplan informatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. 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 zelf 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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Woongebied

Binnen deze bestemming is geregeld wat de gebruiks- en bouwregels zijn voor gebouwen die zijn bestemd als Woongebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelbepaling

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 5 Algemene gebruiksregels

In deze regels is bepaald wat wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 6 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 7 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. 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 8 : 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 bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Poststraat 29/29a te Wildervank
Projectnummer : RB 30.223
IMRO : NL.IMRO.0047.05WPpoststr2929a-0401
Versie : 01
Datum : 20 september 2022

RooBeek Advies

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