
GEMEENTE VLAGTWEDDE

WIJZIGINGSPLAN TER APEL DORP, OOSTERKADE

Status: Ontwerp
Datum: 31 juli 2014



WIJZIGINGSPLAN TER APEL DORP, OOSTERKADE

CODE 149928 / 31-07-14

GEMEENTE VLAGTWEDDE 149928 / 08-05-14
WIJZIGINGSPLAN TER APEL DORP, OOSTERKADE

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BESTAANDE SITUATIE EN BELEID	2
2. 1. Bestaande situatie	2
2. 2. Planologische situatie	2
2. 3. Toetsing beleidskader	3
3. GEWENSTE ONTWIKKELING	4
3. 1. Woonprogramma	4
3. 2. Ruimtelijke opzet	4
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Milieu	6
4. 2. Luchtkwaliteit	7
4. 3. Water	7
4. 4. Cultuurhistorie en archeologie	7
4. 5. Ecologie	8
4. 6. Externe veiligheid	8
4. 7. Kabels en leidingen	9
5. JURIDISCHE REGELING	10
6. UITVOERBAARHEID	11
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	11

BIJLAGEN

Bijlage 1	Onderzoek naar wegverkeerslawaaï
Bijlage 2	Vooroverlegreactie Provincie Groningen

1. INLEIDING

Aan de Oosterkade in de kern Ter Apel ligt een open terrein dat in het huidige bestemmingsplan Ter Apel Dorp is voorzien van een agrarische bestemming. Aan de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de basisbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Bij de gemeente Vlagtwedde is een initiatief ingekomen voor de bouw van een vrijstaande woning. De gemeente staat positief tegenover dit initiatief waarbij wel aan de randvoorwaarden vanuit het 'moederplan' Ter Apel-Dorp moet worden voldaan. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet daarin.

In deze plandoelichting worden de relevante aspecten belicht.

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de aanwezige situatie, inclusief het huidige planologische beleid. In *hoofdstuk 3* komt de gewenste ontwikkeling aan de orde. Daarin wordt het initiatief beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria van het huidige bestemmingsplan. Er wordt gekeken naar de afstemming op het (gemeentelijk) woonprogramma en de gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* ingegaan op de juridische regeling, met vermelding van de van toepassing zijnde planregels uit het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp. In *hoofdstuk 6* komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Naast deze toelichting bestaat het wijzigingsplan uit een verbeelding (plankaart) en de relevante planregels.

2. BESTAANDE SITUATIE EN BELEID

2. 1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van het Ter Apelkanaal. Van oorsprong gaat het hier om een perceel cultuurgrond, dat een (hobbymatig) agrarisch gebruik kende.

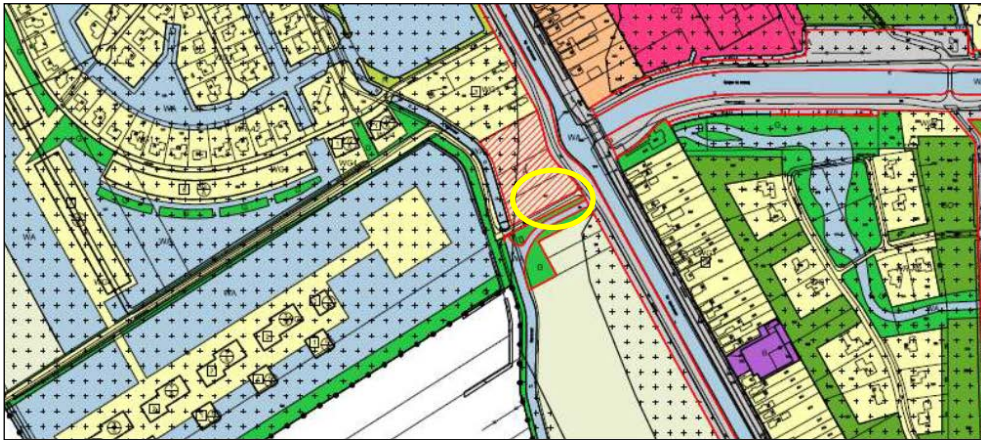
In de omgeving van het plangebied wordt sinds enige tijd gewerkt aan inpassing van de Runde in een nieuwe ruimtelijke structuur. Daardoor wordt het perceel inmiddels ook gebruikt voor de opslag van grond wegens werkzaamheden aan de Runde en voor de tijdelijke plaatsing van kranen en materialen. Aan de noordzijde van het plangebied en aan de overzijde van het kanaal is sprake van een lintstructuur, bestaande uit overwegend vrijstaande panden op diepe percelen.



Figuur 1. Ligging projectgebied (ondergrond: bingmaps)

2. 2. Planologische situatie

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp-2013. Dit bestemmingsplan werd bij besluit van 22 januari 2013 door de gemeenteraad van Vlagtwedde vastgesteld. Het perceel heeft in dat bestemmingsplan een agrarische bestemming. Daaraan is voor enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk dat het college de bestemming kan wijzigen ten behoeve van een woonbestemming. Daarbij moet aan de toetsingscriteria van het bestemmingsplan worden voldaan. Die toetsingscriteria hebben zowel betrekking op kwantitatieve zaken zoals de maatvoering (omvang, grootte), als op meer kwalitatieve voorwaarden (zoals de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid op het terrein in kwestie). In hoofdstuk 3 komt de verwerking aan de orde. In onderstaande figuur 2 is een fragment van het huidige bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. Fragment huidige bestemmingsplan Ter Apel-Dorp

2. 3. Toetsing beleidskader

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp is dit bestemmingsplan getoetst aan het rijks- en provinciale beleid. Het plan past daarbinnen.

Wel zijn op grond van de Omgevingsverordening Groningen een tweetal zaken van belang:

- De gemeenten in Oost-Groningen hebben samen met de provincie Groningen en betrokken corporaties afspraken over de woningbouw gemaakt (*Regionaal Prestatiekader Woningmarkt Oost-Groningen 2013-2018*). Het plan wordt binnen die randvoorwaarden ingepast.
- De provincie heeft op grond van de provinciale Omgevingsverordening aangegeven wat tot buitengebied en wat tot dorpsgebied moet worden gerekend. De planlocatie ligt in het aangewezen dorpsgebied.

3. GEWENSTE ONTWIKKELING

3. 1. Woonprogramma

Met het meewerken aan het initiatief wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Initiatiefnemer heeft een sociale band met Ter Apel.

In het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp is in algemene zin aangegeven, dat de bouw moet passen binnen de met de provincie Groningen gemaakte afspraken aangaande de woningbouw. Die zijn opgenomen in het *Regionaal Prestatiekader 2013-2018, Woningmarkt Oost-Groningen*. Daaruit komt naar voren dat in de regio ingezet wordt op een (per saldo) gelijkblijvende woningvoorraad (waarmee geanticipeerd wordt op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling). Verder is afgesproken dat de huidige plancapaciteit blijft bestaan. Flexibiliteit in de bestemmingsplan capaciteit naar omvang, tijd en plaats is voor de gemeenten essentieel om in te kunnen spelen op de zich wijzigende omstandigheden of op kansen die zich voordoen.

Binnen een per saldo gelijkblijvende plancapaciteit wordt het voorliggende initiatief door de gemeente Vlagtwedde ingepast.

De gemeente hecht er voorts aan dat eenmaal verleende omgevingsvergunningen ook daadwerkelijk worden benut. Daarover worden in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning met initiatiefnemer afspraken gemaakt.

3. 2. Ruimtelijke opzet

Bij de gewenste ruimtelijke opzet is in de plantoelichting van het 'moederplan' gewezen op de uitgangspunten in het zogenaamde *Afwegingskader potentiële invullocaties*, dat de gemeente hanteert. Dit afwegingskader wil voorzien in een goede stedenbouwkundige invulling.

Het gaat met name om de navolgende stedenbouwkundige criteria:

- inpasbaarheid in de ruimtelijke structuur;
- cultuurhistorie en landschap: zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- woonkwaliteit;
- ontsluiting en parkeergelegenheid;
- technische geschiktheid (waterhuishouding, bodemkwaliteit).

Daarbij gaat het vooral om de wijze waarop de nieuwbouw ingepast kan worden in de ruimtelijke structuur en hoe daarop wordt aangesloten met behoud van de aanwezige karakteristiek. De wijze waarop deze invulling gestalte kan krijgen, is in onderstaand kader uitgewerkt. Daarbij is de beoogde locatie indicatief aangegeven. Opgemerkt wordt dat dit wijzigingsplan zich richt op het zuidelijke deel van de aangegeven invulling.

Ter plaatse is nu sprake van een onbebouwde, in hoofdzaak open ruimte. Minder dan aan de overzijde is ook hier sprake van een al aanwezige lintstructuur. Wél is er meer noordelijk een zekere concentratie van drie op elkaar afgestemde woningen (situering, hoofdvorm, smalle kavels). Daarop kan bij een verdere ontwikkeling aangesloten worden.

Onderstaand kader geeft aan dat voor het gebied als geheel een samenhang kan worden bereikt, door zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde een bouwmogelijkheid te creëren en het middenterrein open te houden.

Voor de zuidelijke locatie is dat nu aan de orde waarbij een woning mogelijk wordt gemaakt op een ruime kavel in eenzelfde rooilijn en met eenzelfde nokrichting als de overige woningen. De centrale ruimte blijft vrij van bebouwing bij het toekennen van een extra gewicht aan behoud van de open ruimte tegenover het Ruiten Aa- kanaal.



Figuur 3. Weergave stedenbouwkundige uitgangspunten

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid met een milieuzone.

Samenvattend mag worden opgemerkt dat het initiatief goed in de kleinschalige dorpsituatie is in te passen.

4.1.2. Geluid

Bij de realisatie van een woning (geluidgevoelig object) moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidbronnen die overlast kunnen veroorzaken. Daarbij gaat het om onder meer industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Rond het projectgebied is geen sprake van geluidgezoneerde bedrijventerreinen of andere geluidbronnen. Alleen het wegverkeerslawaaï wordt daarom beschouwd.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer hieraan niet voldaan wordt, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Oosterkade is een 50 km-weg. Om de geluidbelasting in beeld te brengen, is een beknopt akoestisch onderzoek verricht (SMR-1 methode). Daaruit blijkt dat door de afstand tot de weg en de aanwezige verhardingssoort niet volledig aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. De gemeente zal met het oog daarop parallel een procedure hogere waarden volgen.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet dat uit bodemonderzoek blijken. Gelet op het continue gebruik zijn er geen aanwijzingen voor verontreiniging.

4. 2. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed.

Met dit initiatief wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Wijziging van de bestemming leidt niet tot een significante bijdrage aan concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 3. Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

Kwantiteit: Er wordt voorzien in woningbouw. Het waterschap Hunze en Aa's hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 150 m² er compenserende maatregelen nodig zijn. Gelet op de planologische mogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen moeten hiervoor mogelijkheden zijn. Na overleg met het waterschap is aangegeven dat water gebufferd moet worden en het vertraagd moet worden afgevoerd met een maximale afvoer van 1.2 l/s/ha naar het watersysteem. Hier zal bij de planuitvoering rekening mee worden gehouden.

Afwatering (regenwaterafvoer) kan met name op de waterstructuur in de omgeving plaatsvinden, in het bijzonder de waterloop aan de westkant van het perceel.

Kwaliteit: Ter plaatse is sprake van een gemengd rioleringsstelsel. Daarop kan worden aangesloten.

4. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht en moeten deze worden behouden of versterkt. Het projectgebied ligt in een gebied waar geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel wordt in het ontwerp aangesloten bij de heersende landschaps- en ruimtelijke karakteristiek. Zie hoofdstuk 3.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met mogelijke waarden.

In het 'moederplan' Ter Apel-Dorp is voor gebieden met mogelijke archeologische waarden een dubbelbestemming "Waarde - Archeologische Waarde" aangegeven. Van het gebied van dit wijzigingsplan valt alleen het meest westelijke deel binnen deze dubbelbestemming.

Samenvattend: het project is vanuit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. De bestemming Waarde - Archeologie 2 geeft conform het bestemmingsplan Ter Apel Dorp nadere criteria. Het hoofdgebouw blijft buiten deze zone; voor bijgebouwen kan dat eveneens.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de natuurbescherming. Het wettelijk kader daarvoor staat in de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In en in de directe omgeving het projectgebied liggen geen Natura 2000 gebieden en zijn deze evenmin voorzien. Dit blijkt uit het bestemmingsplan *Buitengebied*. EHS-gebieden liggen aan de overzijde van het kanaal. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de genoemde natuurgebieden. Het project is kleinschalig en betreft een functie die niet milieubelastend is, terwijl bovendien het kanaal een scheidende werking vervult.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten.

Het projectgebied wordt sinds enige tijd gebruikt voor grond- en materiaalopslag in verband met werkzaamheden aan de Runde. Na afloop wordt het terrein bouwrijp gemaakt voor de beoogde woningbouw. Conflicten met de *Flora en faunawet* worden gelet op het huidige gebruik niet verwacht.

Samenvattend: het project is vanuit oogpunt van ecologie uitvoerbaar. Het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp geeft evenmin nadere criteria.

4. 6. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde.

Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Ten aanzien van het GR geldt er geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen een invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*¹⁾ moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Het bestemmingsplan Ter Apel Dorp constateert dat in en rond het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen voorkomen die planologische beperkingen leggen op gronden in het plangebied. Verder geeft het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp aan, dat wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd op voldoende afstand liggen. Datzelfde geldt voor buisleidingen.

4. 7. Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen in de zin van (hogedruk) transportleidingen zijn blijkens het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp niet aanwezig in en direct rond het plangebied. Het project is vanuit dit oogpunt uitvoerbaar.

¹⁾ Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar is tot op heden nog niet in werking getreden.

5. JURIDISCHE REGELING

Het wijzigingsplan beweegt zich binnen de regels van het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp (2013). Dit bestemmingsplan legt op het agrarische perceel de aanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 1”. Deze bepaling geeft aan dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigingen in die zin dat ter plaatse de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming Woongebied-1, mits deze wijziging past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte. Inmiddels zijn over dit onderwerp afspraken gemaakt tussen de gemeenten in Oost-Groningen en de provincie. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat aan dit criterium kan worden voldaan.

De bestemming Woongebied 1 is voor zover van toepassing overgenomen in dit wijzigingsplan.

Op een beperkt westelijk deel geldt, eveneens conform het bestemmingsplan Ter Apel-Dorp de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Gronden met die bestemming hebben beperkingen aangaande diepe groundbewerkingen. De woningbouw in dit wijzigingsplan blijft in de voorgenomen opzet daar buiten.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om het terrein met passende woningbouw in te vullen, past binnen het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Ter Apel-Dorp.

Over dit wijzigingsplan vindt overleg plaats met de provincie en het waterschap. Vervolgens doorloopt het plan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Dan volgt vaststelling van het wijzigingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders.

De provincie Groningen heeft aangegeven dat het plan de provincie geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat nu er sprake is van een toename van meer dan 150 m² verharding 10% gecompenseerd moet worden. Daarnaast is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze toelichting.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. Het gaat hierbij om een initiatief van een particulier voor de bouw van een woning op de locatie aan de Oosterkade. De kosten voor bouwrijpmaken en de daadwerkelijke ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Datzelfde geldt voor mogelijke planschade, ten behoeve waarvan de gemeente met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst afsluit.

===