

**Uitwerkingsplan 4 woningen
Tuinbouwwijk.**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.029

Juni 2017

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Het gewenste plan	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Doel	7
1.6 Verantwoording	7
1.7 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder Duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	14
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Bestemmingsplan Oude Pekela	16
3.3.2 Woonvisie 2015 (September 2015)	17
3.3.3 Welstandsnota	18
3.4 Conclusie	19
4 HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE KWALITEIT	20
5 HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSFACTOREN	22
5.1 Archeologie	22
5.1.1 Aanleiding en doel	22
5.1.2 Doorwerking naar het plan	22
5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	23
5.2.1 Aanleiding en doel	23
5.2.2 Doorwerking naar het plan	23
5.3 Bodem	24
5.3.1 Aanleiding en doel	24
5.3.2 Doorwerking naar het plan	25
5.4 Ecologie	25
5.4.1 Aanleiding en doel	25
5.4.2 Doorwerking naar het plan	26
5.5 Geluid	27
5.5.1 Aanleiding en doel	27
5.5.2 Doorwerking naar het plan	28
5.6 Luchtkwaliteit	28
5.6.1 Aanleiding en doel	28
5.6.2 Doorwerking naar het plan	29
5.7 M.E.R.-beoordeling	29
5.7.1 Aanleiding en doel	29
5.7.2 Doorwerking naar het plan	29

5.8	Milieuhinder	30
5.8.1	Aanleiding en doel.....	30
5.8.2	Doorwerking naar het plan	31
5.9	Verkeer en Vervoer	31
5.9.1	Aanleiding en doel.....	31
5.9.2	Doorwerking naar het plan	31
5.10	Water	31
5.10.1	Aanleiding en doel.....	31
5.10.2	Doorwerking naar het plan	32
6	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
7	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	35
8	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	36
8.1	Algemeen.....	36
8.2	Toelichting op de toelichting	36
8.3	Toelichting op de planregels.....	37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

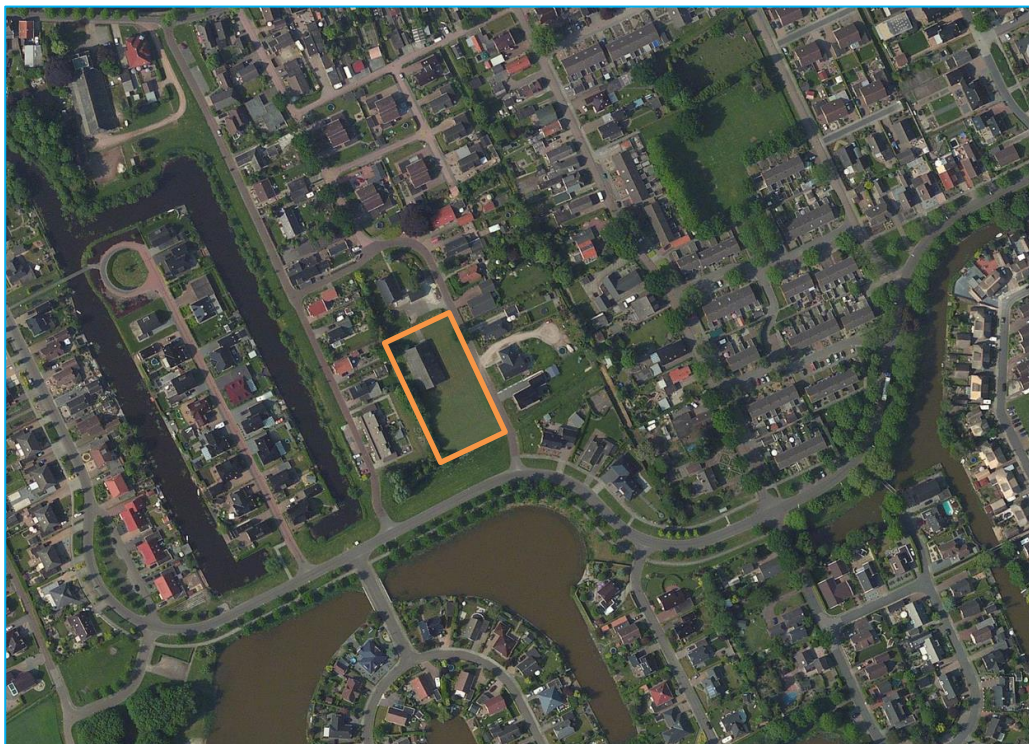
Voorliggend plan van uitwerking is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Tuinbouwwijk te Oude Pekela bevindt zich op dit moment een oude schuur en groot stuk grasland. De locatie is gelegen achter de Tuinbouwwijk 6. De initiatiefnemer wil op deze locatie een viertal woningen realiseren.

Het is de bedoeling om deze woningen gefaseerd te gaan bouwen. De eerste woning die gebouwd dient te gaan worden ligt het meest zuidelijk, tegen de Vijverlaan. De schuur wordt hierdoor pas in een latere fase gesloopt.

Hieronder een indicatieve weergave van de planlocatie uit de lucht en vanaf de straat.





1.3 Het gewenste plan

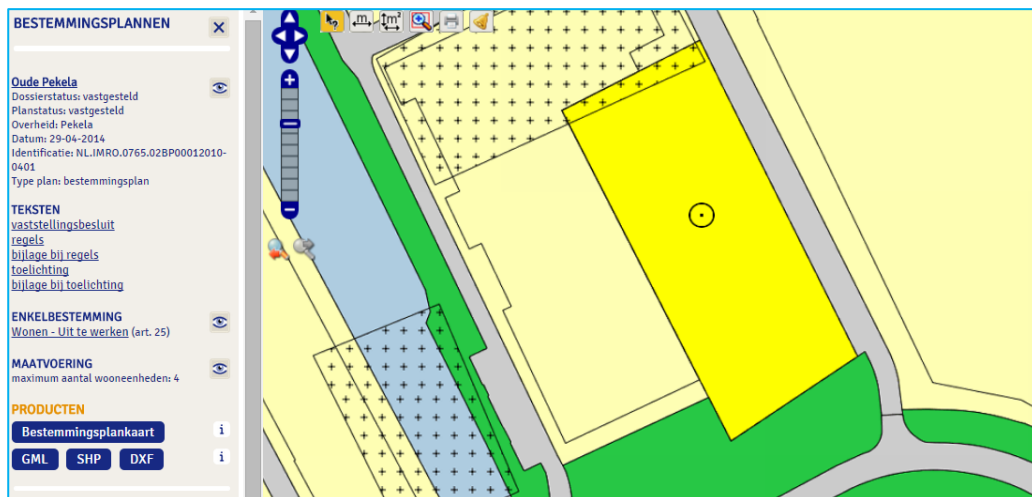
Het is de bedoeling dat op het perceel in totaliteit een 4-tal woningen wordt gebouwd. Deze woningen zullen naar verwachting gefaseerd worden gebouwd. In eerste aanleg zullen 2 woningen gebouwd worden in het zuidelijke deel van het plangebied. In een later stadium is het de bedoeling dat er nog 2 woningen gebouwd gaan worden in het noordelijke deel, op de gronden waar nu nog de voormalige agrarische schuur staat.

Onderstaand een weergave van de beoogde kavelindeling met de projectie van woningen erop.



1.4 Planologisch kader

Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan 'Oude Pekela', vastgesteld op 29-04-2014, de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Onderstaand een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Naast de bestemming 'Wonen – uit te werken', kent een klein gedeelte van het bestemmingsplan (noordelijk gedeelte met arcering) de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde Archeologie 1'.

De gemeenteraad heeft besloten in te stemmen met het voornemen om het plan geheel uit te werken. Hierdoor moet er rekening worden gehouden met en voldaan worden aan de uitwerkingsregels, zoals hieronder genoemd.

1. bij de uitwerking wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
3. de woningen mogen vrijstaand, twee aaneen, in aaneengesloten bouwvorm of gestapeld (uitsluitend ter plaatse van Feicko Clockstraat 215 en 216) worden gebouwd;
4. voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen geldt dat minimaal één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;
5. de woningen worden tot maximaal twee bouwlagen met kap gebouwd;
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden belemmerd door de te realiseren woonfunctie;
7. bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
8. indien er sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, bedraagt de geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, niet

- meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde;
9. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd.

Deze uitwerkingsregels worden in de paragraaf over het gemeentelijk beleid in dit uitwerkingsplan behandeld. Medewerking aan het voornemen om vier woningen te realiseren is mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan Oude Pekela. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in het planologisch instrument om zodoende het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Doel

In dit uitwerkingsplan 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 realisatie van de woningen op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend uitwerkingsplan 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.

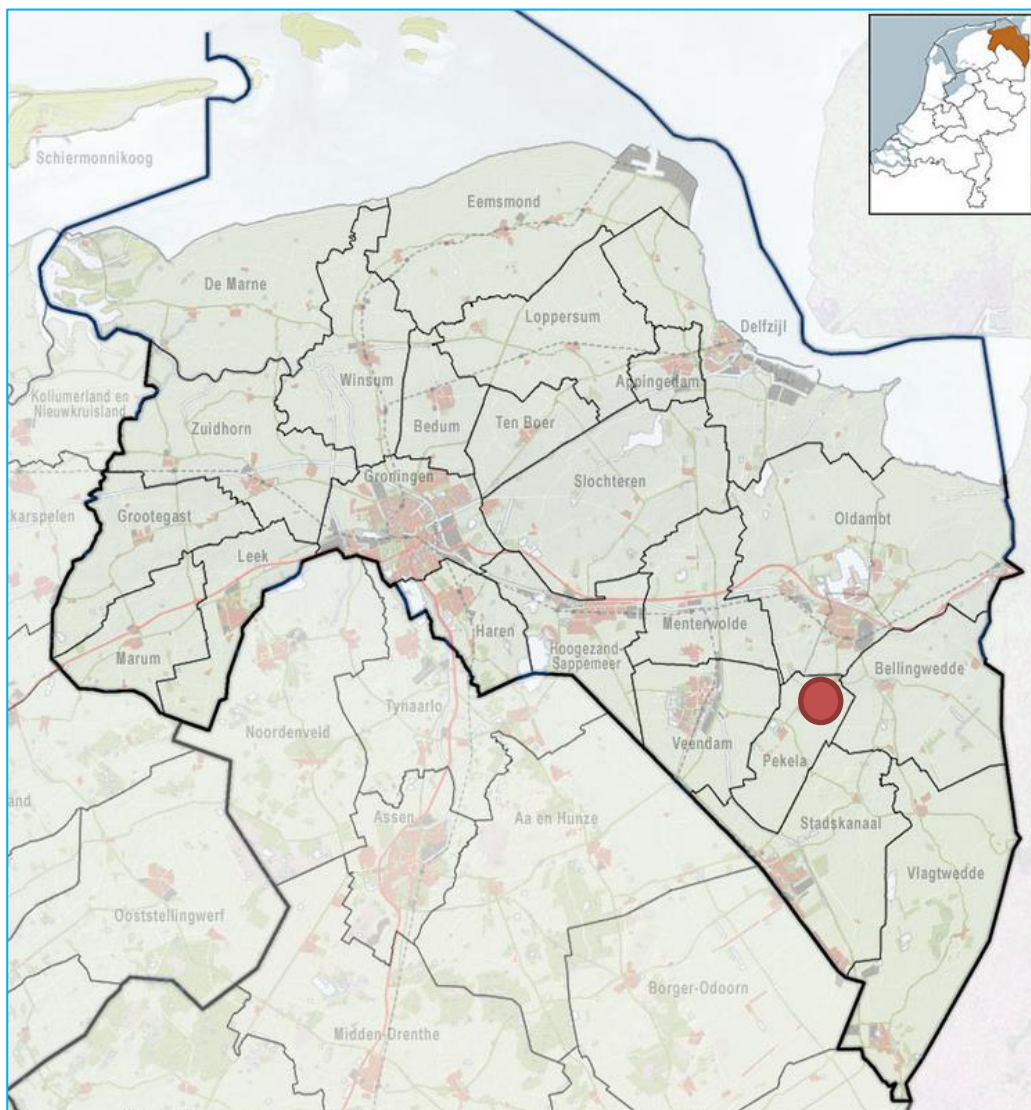
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De Tuinbouwwijk bevindt zich in het Groningse dorp Oude Pekela. Oude Pekela is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Pekela. Hieronder is de ligging van Oude Pekela (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Groningen, gemeente Pekela en de ligging van Oude Pekela in één oogopslag.

Kenmerken en historie van Oude Pekela

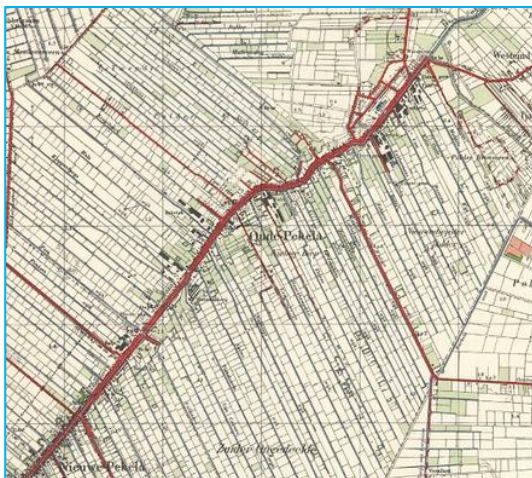
Oude Pekela is een dorp met ongeveer 7800 inwoners. Het dorp Pekela ontstond rond 1600 op initiatief van de Pekelder Compagnie als veenkolonie langs de Pekel A, die planmatig werd opgezet in een verveningsgebied op instructies vanuit de stad Groningen met wijken en zwetsloten die tot op de meter nauwkeurig werden aangegeven. Pekela werd opgezet vanuit een 'enkelvoudig kanalenstelsel', langs een kanaal (Pekel A – deels gekanaliseerd tot het Pekelderdiep) werden loodrecht een aantal wijken (zijkanalen) en zwetsloten (wateren tussen de percelen van verschillende

eigenaren) gegraven. Het drukke dorpsleven vond plaats langs het kanaal, waar de rijkere woonden. Hier werden schuiten met stadsdrek aangevoerd en overgeladen door arbeiders om vervolgens te worden vermengd met de bonkaarde van het veen om het vruchtbaarder te maken. Reeds gestoken turf werd er overgeladen op schuiten naar de stad. Achter het 'drukke deel' lagen met name boerderijen.

Tussen 1664 en 1881 werd naar schatting 5000 hectare veen omgevormd tot landbouwgrond. In de loop van de tijd ontstond daardoor ook landbouwnijverheid, alsook scheepsbouw in de plaats. In 1810, toen Nederland werd ingelijfd bij Frankrijk, werd het dorp Pekela gesplitst in twee zelfstandige gemeenten: Oude en Nieuwe Pekela. In 1990 werden ze weer samengevoegd.

In de negentiende en twintigste eeuw was Oude Pekela het centrum van de strokartonindustrie. De arbeidsomstandigheden in deze industrie lieten nogal een te wensen over wat regelmatig leidde tot grimmige arbeidsconflicten. Een belangrijke rol aan de zijde van de arbeider werd hierbij gespeeld door Fré Meis, geboren in Oude Pekela en landelijk bekend geworden als voorman van de CPN. Een industrieel monument in het dorp is de korenmolen De Onrust.

Hieronder een weergave van de ontwikkeling van het dorp Oude Pekela op basis van beschikbaar historisch kaart- en beeldmateriaal. Via de historische weergave is ook duidelijk de groei te zien vanaf de jaren '50 tot heden.



Anno 1954



Anno 1971



Anno 1991



Anno 2014

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het perceel is gelegen aan de Tuinbouwwijk. Het is gelegen in het zuiden van het dorp Oude Pekela. Het gebied is gelegen tussen allerlei verschillende woningen (nieuwe woningen en enkele oudere woningen). Ten noorden van het plangebied ligt de woning

Tuinbouwwijk 6 (gebouwd in 1996), ten oosten van het plangebied liggen de woningen Tuinbouwwijk 47 tot en met 65 (gerealiseerd tussen 1920 en 2008), ten zuiden ligt de Vijverweg en ten westen liggen ten slotte verschillende woningen aan de Eltjenswijk (1920-1983). Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

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

3.1.2 Ladder Duurzame verstedelijking

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

Doel

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

Motiveringsplicht en resultaat

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

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

In deze casus is sprake van het toevoegen van vier woningen aan de woningvoorraad. Het bouwen van vier extra woningen is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang (bijvoorbeeld het toevoegen van 14 woningen aan de woningvoorraad). (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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 uitwerkingsplan 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 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP 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 1 juni 2016 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

De gemeente Pekela heeft in een eerder statdium als uitvloeisel van de regionale afspraken zoals verwoord in het 'Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen' de Notitie Bouwplancapaciteit gemeente Pekela opgesteld. Daardoor is er overeenstemming bereikt met de regio over de woningbouwcapaciteit in de gemeente Pekela. Medio 2015 heeft de gemeente Pekela de Woonvisie 2015 vastgesteld, GS heeft hiermee ingestemd. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Oude Pekela

Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan Oude Pekela de bestemming Wonen – Uit te werken. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
al dan niet in combinatie met:
- b. aan huis verbonden beroepen;
met daarin ondergeschikt:
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. water;
- i. wegen met een functie voor ontsluiting van aanliggende gronden;
met daarbij behorende:
- j. woningen;
- k. bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Niet eerder dan nadat de gemeenteraad expliciet heeft besloten in te stemmen met hun voornemen om het plan geheel of gedeeltelijk uit te werken, werken burgemeester en wethouders de bestemmingsomschrijving uit met inachtneming van een aantal regels (genoemd in het planologisch kader en hieronder).

In deze casus aan de Tuinbouwwijk heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het planvoornemen. Hierdoor moet er rekening worden voldaan aan de uitwerkingsregels. Voor deze casus betekent dit het volgende:

1. *bij de uitwerking wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd;*

Op de verbeelding van dit uitwerkingsplan wordt een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd.

2. *het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*

Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat er maximaal 4 woningen mogen worden gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met het plan van de initiatiefnemer.

3. *de woningen mogen vrijstaand, twee aaneen, in aaneengesloten bouwvorm of gestapeld (uitsluitend ter plaatse van Feicko Clockstraat 215 en 216) worden gebouwd;*

Er worden op de planlocatie vrijstaande woningen gebouwd.

4. *voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen geldt dat minimaal één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;*

Hiermee wordt rekening gehouden door het opnemen van parkeernormen binnen de bestemmingsplanregels voor 'Woongebied'.

5. *de woningen worden tot maximaal twee bouwlagen met kap gebouwd;*

Hiermee wordt rekening gehouden door het opnemen van de algemene lijn van de bestemmingsplanregels zoals die gelden voor 'Woongebied' op basis van het bestemmingsplan Oude Pekela (vastgesteld op 29-04-2014), die gaat ook uit van maximaal twee bouwlagen met kap.

6. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden belemmerd door de te realiseren woonfunctie;*

Deze uitwerkingregel wordt behandeld in de paragraaf Milieu(hinder) van de omgevingsfactoren. Hieruit blijkt dat er geen belemmering is.

7. *bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;*

Deze uitwerkingregel wordt behandeld in de paragraaf Flora en Fauna van de omgevingsfactoren. Hieruit blijkt dat er (nog) geen belemmering is.

8. *indien er sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, bedraagt de geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde;*

Deze uitwerkingregel wordt behandeld in de paragraaf Geluid van de omgevingsfactoren. Hieruit blijkt dat er geen belemmering is, want er is geen sprake van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder.

9. *de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd.*

De overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, en worden behandeld in het hoofdstuk omgevingsfactoren. Het bodemonderzoek wordt aangeleverd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.3.2 **Woonvisie 2015 (September 2015)**

De woonvisie is opgesteld om voor de inwoners een goede woonkwaliteit te behouden. Daarvoor zijn de juiste woningen op de juiste plekken noodzakelijk en is er aandacht voor het kwantitatief en kwalitatief op peil houden van de woningen en de woonomgeving in relatie tot de bevolkingsontwikkeling. De woonvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Pekela.

Pekela heeft juridische planruimte voor nieuwbouw van ongeveer 150 woningen (planperiode tot 2020), en als ook potentiële bouwlocaties worden meegerekend is het aantal nog hoger.

Het is mogelijk om de markt te laten bepalen welke locaties ontwikkelbaar zijn, maar de gemeente Pekela wil daarin wel sturen en gaat daarvoor in gesprek met grondeigenaren in de hoop te bewerkstelligen dat beeldbepalende locaties ontwikkeld kunnen worden en bouwmogelijkheden op minder beeldbepalende locaties worden opgeheven. Dit intrekingsbeleid is in ontwikkeling.

De locatie is opgenomen in de juridisch planruimte (150 woningen).In het bestemmingsplan Oude Pekela is de locatie bestemd als Wonen – Uit te werken. Er geldt voor deze locatie dus een uitwerkingsplicht.

De voorliggende nieuwbouwlocatie gaat uit van in totaal 4 woningen. Gezien de concrete plannen om deze locatie in te vullen staat gemeente positief tegen over deze uitwerking.

De locatie betreft in de huidige vorm een verruigd grasland waar zich een grote voormalige agrarisch gebouw op bevindt te midden van een woonwijk met de fraaie woningen aan de overzijde. Het beoogde eindbeeld is een voortzetting van dit straatbeeld en daarmee samenhangend een vergroting van het bebouwingsbeeld en ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

In de woonvisie is vastgelegd dat Pekela uitgaat van een woningvoorraadafname met 5 á 10 woningen per jaar tot 2020 en daarna mogelijk een versnelling van de afname. In het programmatische kader voor het bouw- en sloopprogramma zoals opgenomen in de woonvisie is een geplande sloop en een geplande beperkte toevoeging benoemd. Sloop en toevoegingen zullen leiden tot een afname van de woningvoorraad conform de regionale prestatieafspraken als aanvulling op het regionaal woon- en leefbaarheidsplan. In onderstaand schema is het programmatisch samengevat.

Tabel 4: Programmatisch kader voor nieuwbouw, sloop en verkoop, 2015-2020

	Voorraad	Nieuw	Sloop	Verkoop
Hu sociaal eengezins	---	0	--	-
Hu sociaal appartementen	-	0	-	
Hu sociaal senioren	+	+		
Hu particulier	0	0		
Huur totaal	-55	20	-75	-10
Ko-rij	++	+	!	+
Ko-2 ¹	+	+	!	
Ko-vrij	+	+	!	
Ko-mgz	0	0	!	
Koop totaal	20	20	0	+10
Voorraad totaal	-35	40	-75	0

! Het blijkt erg moeilijk om sloop te bevorderen van koopwoningen (zie ook paragraaf 1.2). Sloop van slechte, ongewilde woningen zou wel bevorderlijk zijn voor de gewenste voorraadafname, doorstroming en kansen om daar of elders nieuwe kwaliteit toe te voegen

Het verzoek deze locatie te mogen ontwikkelen en het daarvoor opgestelde uitwerkingsplan is in overeenstemming met de vastgestelde Woonvisie 2015.

3.3.3

Welstandsnota

De Gemeente Pekela heeft op 1 juni 2004 zijn Welstandsnota vastgesteld.

Het onderhavige perceel valt in gebied 3, “Bebouwingslinten langs de wijken”. De geldende beleidsintentie voor dit gebied is respecteren. Respecteren van de ruimtelijke opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken van de bebouwing. Het onderhavige perceel is voor de helft bebouwd met een boerenschuur en voor het overige onbebouwd. De inpassing van dit plan en het na te streven beeld voor deze locatie wordt verder uiteengezet in de paragraaf ‘Ruimtelijke kwaliteit’.

3.4 Conclusie

De conclusie van de in dit uitwerkingsplan beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt in het plangebied. Hierdoor is het uitwerkingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende uitwerkingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat het in overeenstemming is met de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan en de woonvisie Pekela. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandsnota.

4

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het betreffende perceel is gelegen aan een gedempte wijk. Karakteristiek aan deze wijk is de knik die deze maakt nabij het Pekelder hoofddiep. Dit is nu terug te vinden in de straat die het patroon van de gedempte wijk volgt. Door deze knik lagen 2 wijken (Eltjenswijk en Tuinbouwwijk) dicht naast elkaar. Hierdoor kon op deze plek steeds alleen bebouwing plaats vinden aan de oostzijde van beide wijken.

Vanaf de knik in zuidelijke richting verdeelde een zwetsloot het grondstuk in 2 delen. Westelijk gelegen aan de Tuinbouwwijk ontstond alleen op de kop bebouwing. Waarbij het lijkt alsof deze bebouwing zich oriënteert in het verlengde van de wijk. Of dit een boerderijplaats is, is niet op te maken. De nog aanwezige schuur is pas te zien op de topografische kaart van 1971, en de huidige woning op deze plek stamt uit 1996. Behoudens deze schuur is het onderhavige perceel onbebouwd gebleven.



Bebouwing aan beide wijken aan oostelijke zijde. Onderhavige locatie is als het rode vlak aangeduid.

Vanaf eind jaren 1980 is de ontwikkeling van de woonwijk Oude Pekela Zuid ter hand genomen. De Vijverlaan sluit de oorspronkelijke ontwikkelingsstructuur van wijken dwars op het Pekelder hoofddiep af. Tussen de Vijverlaan en de bestaande bebouwing aan de Tuinbouwwijk zijn in de afgelopen jaren nog 3 nieuwbouwwoningen gerealiseerd die direct uit kijken op het onderhavige perceel.



Tuinbouwwijk, huidig straatbeeld.

Huidig functioneel en ruimtelijk karakteristiek

Het onderhavige perceel heeft nu de functie van 'zicht' groen (weide) met opslagloods. Het perceel is begroeid met grassen en kruiden. Dit versterkt de ruimtelijke karakteristiek van een landelijk gelegen laantje.

De bestaande woningen zijn allen gesitueerd op een redelijke afstand van de weg, zo'n 7m, waardoor er ruimte is voor riante voortuinen. De woningen zijn allen vrijstaand, richten zich op de wijk en zijn allen van de typologie 1 laag met kap. Ook het profiel (5m) van de weg en de materialisering (gebakken materiaal) onderstreept het ondergeschikt en liefelijk karakter van dit straatje.

Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Een evidente waarde van deze plek is de historisch gegroeide structuur van diepen en wijken. Meer op detailniveau geven ook de redelijk diepe voortuinen, waarmee deze wijkstructuur zich onderscheidt van de bebouwing langs het diep, deze straat een eigenheid.

Ruimtelijke visie op het plangebied

Het beeld wat de gemeente voorstaat voor het plangebied is een kleinschalige invulling met grondgebonden woningen (inbreiding voor uitbreiding) waarbij het bestaande beeld rand voorwaardelijk is voor deze invulling. Wat inhoudt dat een zorgvuldige inpassing de bestaande waarden verder dient te versterken.

Inpassing van het plan in directe omgeving als wel wijdere omgeving

Het rand voorwaardelijk gestelde ruimtelijk beeld wordt gerespecteerd door ook de nieuwe bebouwing op een behoorlijke maat van de weg te plaatsen zodat een landelijke uitstraling gewaarborgd blijft. Tevens uit zich dat in de kleinschalige invulling (4 woningen) en de bebouwingstypologie (vrijstaand, 1 laag met kap).

In wijdere omgeving bezien transformeert het nu ontoegankelijke (particulier) groengebiedje in een 4-tal ruime particuliere kavels waarbij bouwgrenzen zo gesitueerd worden dat het huidige omliggende groene beeld in tact blijft.

5 Hoofdstuk 5 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.

5.1 Archeologie

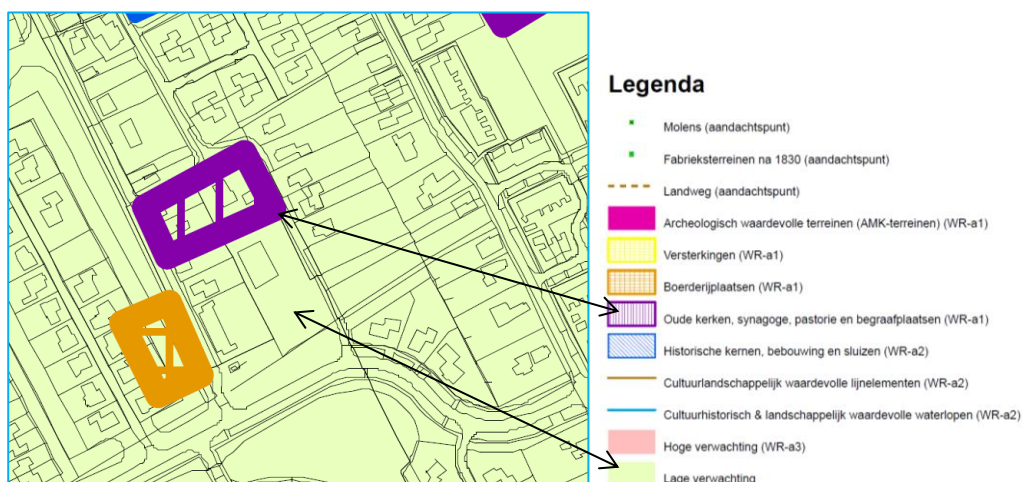
5.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

5.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Pekela heeft een eigen nota Archeologiebeleid vastgesteld. Hieronder een uitsnede van de Archeologische beleidskaart voor het plangebied.



De bouwlocatie voor de vier geplande woningen ligt op de Beleidskaart Archeologie in een gebied met een lage archeologische verwachting maar de bouwlocatie grenst aan een terrein van de categorie 'Oude kerken, synagoge, pastorie en begraafplaatsen (WR-a1)'. Deze categorie komt op de bestemmingsplanverbeelding terug als de dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 1'. Bij een dergelijke dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter

dan 50 m². Aangezien het verwachte bouwplan grenst aan deze verwachtingswaarde, is er advies gevraagd aan Libau. Deze instantie gaf het volgende aan:

Het terrein is een begraafplaats die is aangegeven op de kaart van Haubois/Clasen uit 1647. Dit zou dan de oudste begraafplaats van Pekela zijn. De naam van dit kerkhof is: 'Kerckhoff achter de lotten van Harmen Tonnis'. Deze Kerckhof is in de Nota Archeologiebeleid te zien op de genoemde kaart. Alleen het woord staat hier, er is geen gebied ingetekend als kerkhof. Verder is er over het kerkhof niets bij Libau bekend. Het oude kerkhof is bebouwd met woningen (nummers 6, 37 en 39), het is hier niet bekend of er destijds tijdens de bouw menselijke resten zijn gevonden.

Omdat de hele bouwlocatie in een gebied met lage verwachting ligt is er geen bureauonderzoek nodig. Uiteraard geldt wel een meldingsplicht als er tijdens de werkzaamheden vondsten worden aangetroffen. Libau stelt het ook op prijs als hier in het grensgebied van de bouwlocatie en het oude kerkhof extra op wordt gelet.

5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

5.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

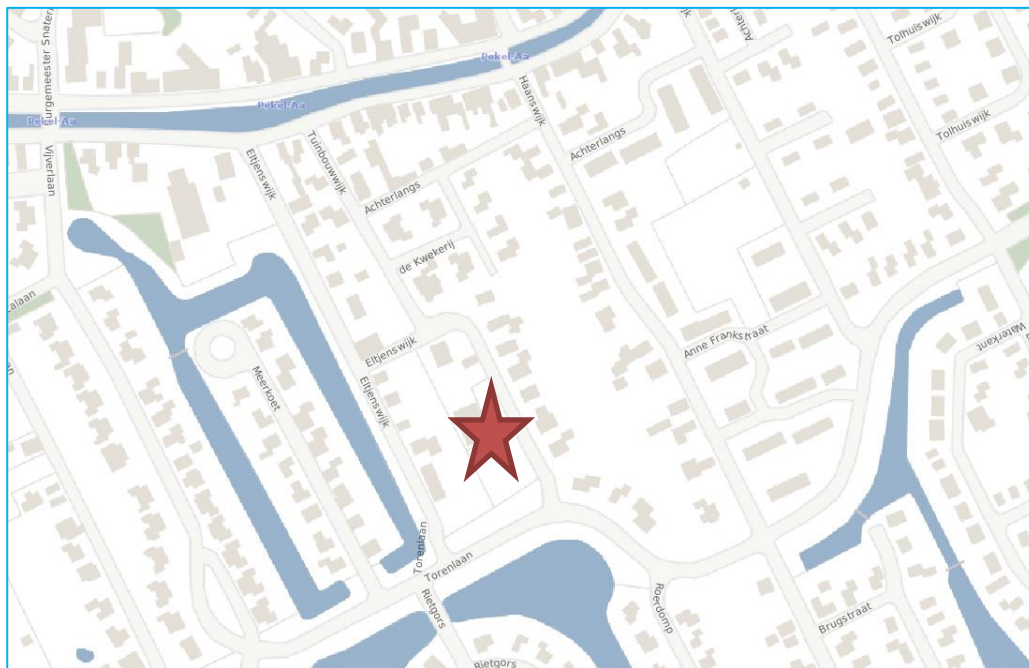
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

5.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is niet aan te merken als een

risicoveroorzakende inrichting. Echter wordt een woning wel aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Groningen, dit levert onderstaand beeld op (bij de rode ster het plangebied).



In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen Bevi-voorzieningen (zoals bevi-inrichtingen, transportleidingen (gas), transportroutes gevaarlijke stoffen (spoor, weg, rail) e.d.) die van invloed zijn op de woning en een eventuele verantwoording van het groepsrisico. Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

5.3 Bodem

5.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

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

5.3.2 *Doorwerking naar het plan*

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Ter plaatse gaat een woning gebouwd worden, waarin voortdurend of nagenoeg mensen kunnen verblijven. Een verkennend bodemonderzoek is zodoende noodzakelijk. Deze zal worden aangeleverd bij de gemeente ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.

5.4 **Ecologie**

5.4.1 *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen

aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

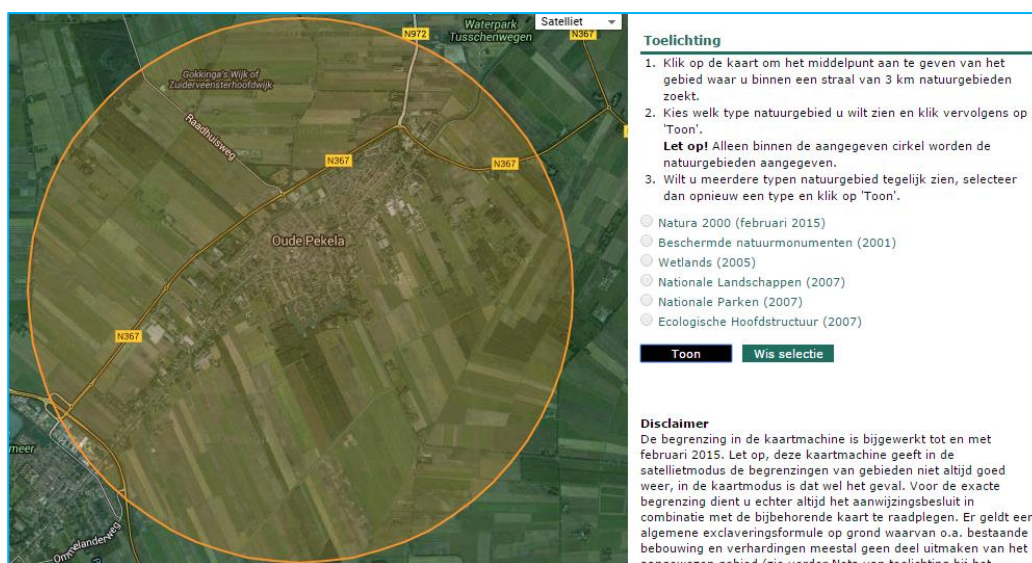
5.4.2 Doorwerking naar het plan

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Hierna is zichtbaar gemaakt of zich dergelijke natuurgebieden bevinden in de nabijheid van het plangebied.



Binnen een straal van 3 km rondom het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, wetlands, nationale landschappen, nationale parken of onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur). Nader onderzoek naar de gebiedsbescherming is niet nodig.

Soortenbescherming

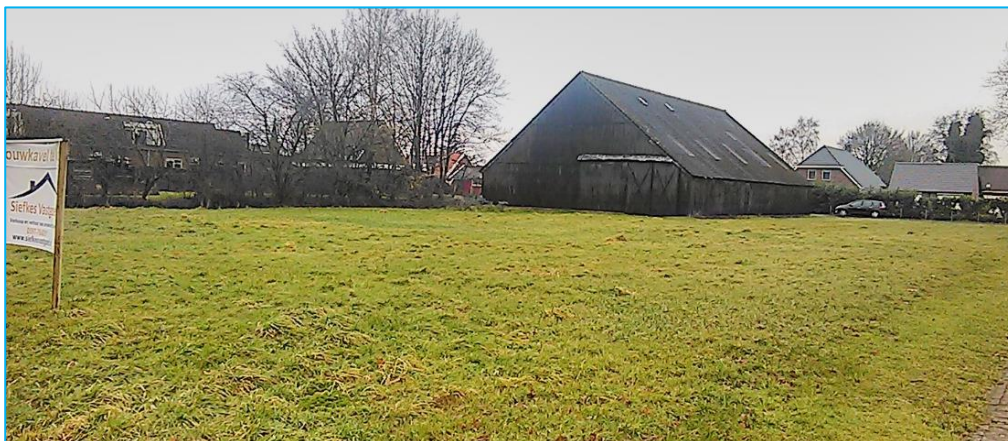
Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare

soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. De woningen gaan gebouwd worden op een perceel goed onderhouden grasveld gelegen in bebouwd gebied. Zie onderstaande foto's. Naar verwachting zullen zich hier geen voor Flora en Fauna waardevolle soorten gaan vestigen. Wel wordt de bestaande en verouderde schuur (in de toekomst) gesloopt. Het is echter de verwachting dat deze schuur nog enkele jaren zal blijven staan. De eerste woningen worden namelijk op het grasland ten zuiden van de schuur gerealiseerd. Wanneer de schuur wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van de overige 2 woningen, zal er een QuickScan Flora en Fauna worden uitgevoerd. Dit om te controleren of de schuur huisvesting biedt aan waardevolle soorten als zwaluwen en vleermuizen.



Weergave van het plangebied – onderhouden grasland

5.5

Geluid

5.5.1

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

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

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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 of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele 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.

5.5.2 Doorwerking naar het plan

Wegverkeerslawaai

Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat langs alle wegen zones aanwezig zijn. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid 30 km/uur, zodoende is er geen nader geluidsonderzoek nodig naar wegverkeerslawaai.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden

moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

5.6.2 Doorwerking naar het plan

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van vier extra woningen aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

5.7 M.E.R.-beoordeling

5.7.1 Aanleiding en doel

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 milieuvergunningsprocedure.

5.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 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.

Echter, op 1 april 2011 heeft 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.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.8 Milieuhinder

5.8.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

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

5.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woningen

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de directe nabijheid aanwezig is die gehinderd kan worden door deze nieuwe woningen. Rondom het perceel zijn alleen woonbestemmingen gelegen. Er is geen wederzijdse (milieu)hinder te verwachten.

5.9 Verkeer en Vervoer

5.9.1 Aanleiding en doel

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.

5.9.2 Doorwerking naar het plan

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'. De locatie ligt in een gebied dat als 'rest bebouwde kom' wordt getypeerd. Op basis van de rekentool van de CROW blijkt dat er minimaal 8 en maximaal 11 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het parkeren zal op eigen terrein gaan plaatsvinden. Bij elke woning zal voldoende ruimte worden gecreëerd om aan deze parkeernormen te voldoen. In het kader van de uitwerkingsregels dient minimaal 1 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd, dit wordt vastgelegd in de regels.

5.10 Water

5.10.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en

bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de 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).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

5.10.2 Doorwerking naar het plan

Op 24 maart 2015 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel aan de Tuinbouwwijk zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets van toepassing is.

Op 8 mei 2015 is vanuit het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen, deze is als volledige bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd. In de definitieve uitgangspuntennotitie zal het waterschap komen met een maatwerk-advies, waarbij de adviezen een nadere doorwerking zullen krijgen in het bestemmingsplan.

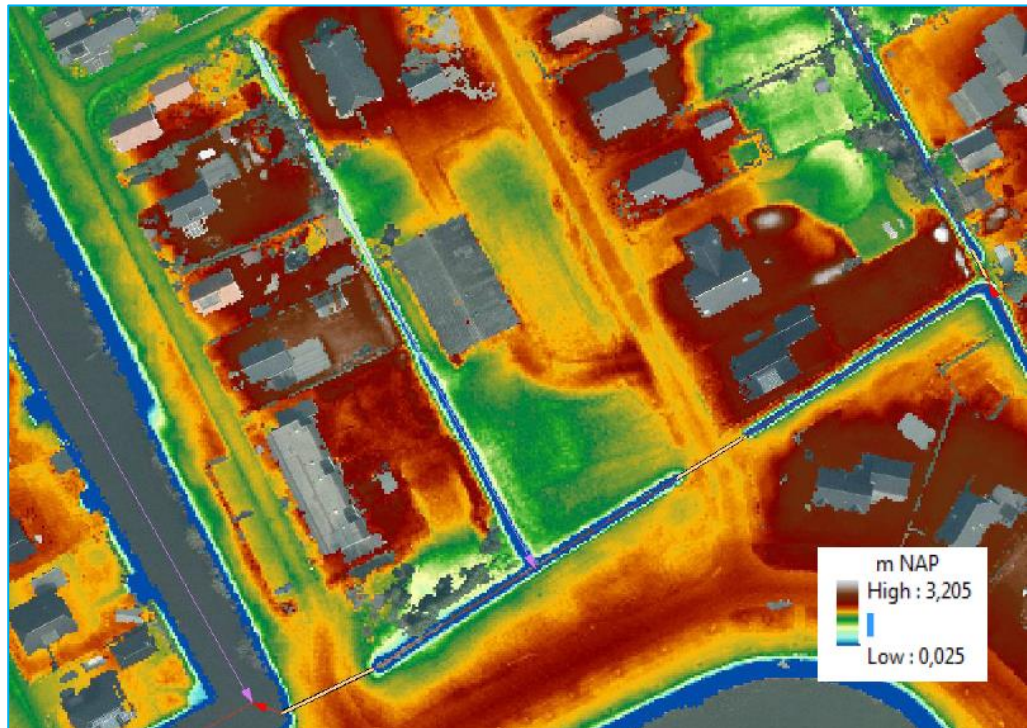
Vanuit de uitgangspuntennotitie is het volgende aangegeven over het uitwerkingsplan mede binnen het thema afvalwater en riolering in relatie tot de verwachte toename van het verhard oppervlakte van circa 700 m² binnen het plangebied en de bijbehorende compensatieopgave.

De capaciteit van en de aansluiting op het gescheiden rioolstelsel (hemelwaterafvoer (HWA)), is een zaak van de gemeente Pekela. Het hemelwater zal op de vijfverpartijen in de wijk zijn lozingspunt hebben. Als aangegeven zal de toename verhard oppervlakte gecompenseerd zijn in de omvang van het aanwezige oppervlaktewater. Het transport via het HWA is een afweging van de gemeente.

Vanuit het thema wateroverlast is het volgende aangegeven.

Het bestaande maaiveld ligt beduidend lager dan zijn al bebouwde omgeving. Bij de bepaling van vloerpeil en hoogte van de tuinen dient er rekening mee te worden gehouden dat het maaiveld opgehoogd moet worden om geen wateroverlast te krijgen van de directe omgeving, door oppervlakkig afstromend hemelwater. De sloot aan de westzijde van het plangebied (scheidingsloot van de tuinen, verzorgt de ontwatering van de percelen (tuinen) in zuidelijke

richting op de schouwsloot aan de zuidzijde van het plangebied. De schouwsloot staat in verbinding met de vijvers in de wijk. Voldoende open water is daarmee aanwezig om de toename verhard oppervlak te compenseren.



6 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Bij eventuele planschadeclaims is overeengekomen dat de aanvrager deze voor zijn rekening neemt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

7

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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.

Ontwerp-uitwerkingsplan

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 6 april 20107 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend door het waterschap Hunze en Aa's. De zienswijze heeft betrekking op het feit dat bij het ontwerp-uitwerkingsplan nog de voorlopige uitgangspuntennotitie als bijlage was bijgevoegd en niet de definitieve uitgangspuntennotitie. Naar aanleiding van deze zienswijze is de juiste bijlage bijgevoegd bij het vast te stellen uitwerkingsplan.

8 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

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

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplannen. 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 uitwerkingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een uitwerkingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) uitwerkingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het uitwerkingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het uitwerkingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Uitwerkingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een uitwerkingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

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

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

8.3 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

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit uitwerkingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit uitwerkingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Woongebied

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 : Waarde Archeologie 1

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een uitwerkingsplan 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 6 : Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

Artikel 7 : 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 uitwerkingsplan.

Artikel 8 : Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsregels

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 10 : 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 uitwerkingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Realisatie 4 woningen Tuinbouwwijk Oude Pekela
Projectnummer : RB 30.029
IMRO : NL.IMRO.0765.02UPTuinbouwwijk-0401
Versie : 01
Datum : Juni 2017

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl