Bestemmingsplan Tilweg 2 te Roodeschool

gemeente EEMSMOND

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Tilweg 2 te Roodeschool

O N T W E R P

Inhoud

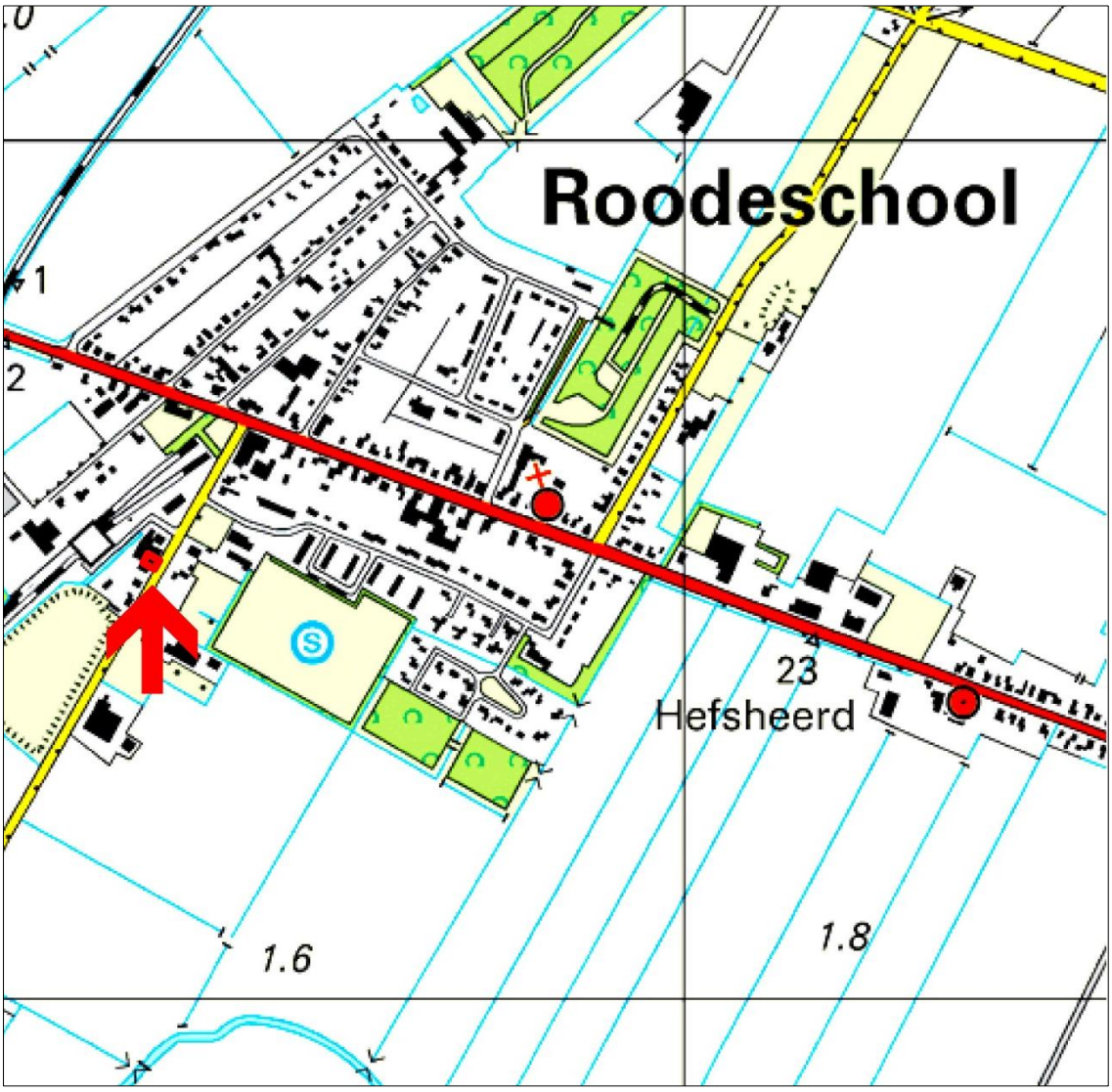
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

4 maart 2013
Projectnummer 090.00.07.35.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Eemsmond, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	12
3	**Beleidskader**	13
	3.1 Provinciaal beleid	13
	3.2 Regionaal beleid	14
	3.3 Gemeentelijk beleid	15
4	**Milieu en onderzoek**	19
	4.1 Milieuzonering	19
	4.2 Luchtkwaliteit	20
	4.3 Geluid	20
	4.4 Bodem	22
	4.5 Externe veiligheid	23
	4.6 Archeologie en cultuurhistorie	25
	4.7 Water	25
	4.8 Ecologie	26
	4.9 Duurzaamheid	26
5	**Juridische vormgeving**	29
	5.1 Opzet	29
	5.2 Bestemming	29
	5.3 Overige regels	30
6	**Economische uitvoerbaarheid**	31
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	33

1 Inleiding

AANLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van (een deel van) het perceel Tilweg 2 te Roodeschool.
Het voornemen is om de woonfunctie van het op het perceel gelegen (woon)huis terug te brengen.
In het verleden had het pand een woonbestemming. Echter, met wijziging naar een kantoorfunctie is de bestemming van het pand veranderd in Detailhandel. Met het oog op de verkoop van het pand als woning, wordt de woonbestemming weer teruggebracht.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Roodeschool (vastgesteld d.d. 22 oktober 2008). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Detailhandel.
Het planvoornemen past niet binnen de regels van deze bestemming. Om het planvoornemen mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende regeling.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige- en ruimtelijke aandachtspunten aan bod. Hoofdstuk 5 verwoordt de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte beschrijven hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Planbeschrijving 2

2.1
Huidige situatie

Het perceel Tilweg 2 ligt aan de zuidoostzijde van de kern Roodeschool (zie navolgende figuur) en is kadastraal bekend als Uithuizermeeden D-1498.

Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het gebied bestaat in de huidige situatie voor het merendeel uit bebouwing. Het betreft een voormalig woonhuis en daar achter bedrijfsbebouwing behorende bij het naastgelegen kantoor- en bedrijfsmeubelenbedrijf.
Op dit moment is het voormalige woonhuis in gebruik als kantoor van dit bedrijf en is een directe verbinding aanwezig tussen dit pand en de achterliggende bedrijfsbebouwing.

Perceel Tilweg 2 (bron: Google Maps)

2.2
Toekomstige situatie

Het plangebied betreft slechts een deel van het perceel Tilweg 2.
Ten behoeve van het terugbrengen van de woonbestemming op het voormalige woonhuis en het behoud van de bestaande (achterliggende) bedrijfsbebouwing, wordt het perceel opgesplitst.
De gronden tot de naar de woning gekeerde gevel van de bedrijfsbebouwing krijgen een woonbestemming. De bedrijfsbebouwing en de overige gronden blijven integraal deel uitmaken van het kantoor- en bedrijfsmeubelenbedrijf waardoor de detailhandelsbestemming op dit deel van het perceel blijft gehandhaafd.

De oprit van de woning aan de Tilweg blijft behouden, evenals de voortuin. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, op de reeds bestaande verhardingsstrook aan de westzijde van de woning in het verlengde van de oprit.

Beleidskader 3

3.1 Provinciaal beleid

PROVINCIAAL OMGEVINGS-PLAN

Het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP). Daarnaast bevat het bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening (POV) de, op grond van dit omgevingsbeleid gestelde, bindende regels ten aanzien van ruimtelijke plannen c.q. ontwikkelingen.

De provincie geeft in dit Provinciaal Omgevingsplan met betrekking tot het wonen aan dat de vraag naar de soort, de kwaliteit en de hoeveelheid woningen wijzigt. Dit mede als gevolg van een sterke wijziging in de samenstelling van de bevolking door vergrijzing, ontgroening en een toenemende individualisering. De regionale afstemming van de woningvoorraad, dat wil zeggen de omvang ervan en de locaties waar wordt gebouwd in de provincie, wordt als provinciaal belang gezien.

Met betrekking tot de woningvoorraad stelt het POP dat het aantal inwoners en huishoudens in de Eemsdelta (waar de gemeente Eemsmond deel van uitmaakt) de komende twintig jaar daalt. De gemeente Eemsmond is hierop een positieve uitzondering. Gezien de schaal waarop de problematiek van dalende omvang en wijzigende samenstelling van de bevolking zich voordoet, vindt de provincie Groningen het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.

De vier Eemsdeltagemeenten (Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum) trekken hierin gezamenlijk op. Hiertoe is het Pact regio Eemsdelta opgesteld.
Dit zal ervoor zorgen dat het woningaanbod in de Eemsdelta aansluit op de gewijzigde wensen van de consument. In de omgevingsverordening zelf is aan de gemeente Eemsmond een aantal van 296 woningcontingenten toegekend, waarvan 60 bestaan uit vervangende nieuwbouw.

PACT REGIO EEMSDELTA

In het Pact regio Eemsdelta hebben de gemeente Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum afspraken gemaakt over een nieuw beleid ten aanzien van wonen en voorzieningen. Doelstelling van dit beleid is om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden. Uitvloeisel hiervan zal zijn een regionaal woon- en leefbaarheidsplan.
De regio zal in de toekomst ook te maken krijgen met een bevolkingsdaling. Dit vergt maatregelen op het gebied van de voorgenoemde thema's. Uitgangspunten voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving zijn renovatie en vervangende nieuwbouw, waarbij de totale woningvoorraad minder wordt.

Daarnaast wordt gestreefd naar een zekere concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en waar mogelijk in bepaalde woondorpen. Ook wordt ingezet op een verbetering van de zorg- en onderwijsvoorzieningen met oog op de veranderende behoefte.

AFWEGING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een woonbestemming op een voormalig woonhuis. Het pand heeft in de gemeentelijke administratie (onder andere in het BAG) altijd te boek gestaan als een woning, ook toen deze in gebruik was als kantoor van het naastgelegen bedrijf. De woning wordt dan ook niet aangemerkt als een nieuwbouwwoning.
Gelet op het vorenstaande heeft het planvoornemen geen uitbreiding van de woningvoorraad tot gevolg.

3.2
Regionaal beleid

WOON- EN LEEFBAARHEID-PLAN EEMSDELTA

Het Woon- en Leefbaarheidplan (november 2012) is gemaakt voor en door de Eemsdelta. In overleg met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen is intensief over de toekomst van dit gebied gesproken. Hun aanbevelingen zijn meegenomen in het plan en gevoegd bij de uitgangspunten van het Convenant Eemsdelta, waarin 35 partijen hebben aangegeven dat zij gezamenlijk willen werken aan de leefbaarheid.

De koers voor het Woon- en Leefbaarheidplan bestaat uit vier hoofdkeuzes:
- Mensen moeten lang kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voldoende woningen worden daarvoor geschikt gemaakt.
- Het investeren in vitale gemeenschappen in de dorpen en buurten en daarmee in de sociale samenhang.
- Voorzieningen worden geconcentreerd om de kwaliteit te verhogen, de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- De kwaliteit van wonen, woning en woonomgeving wordt versterkt. Een concentratie van nieuwe woningen vindt plaats in de grotere dorpen en de regionale centra. Deze nieuwe woningen komen (grotendeels) in de plaats van elders gesloopte woningen en zijn geschikt voor bewoning door ouderen.

Voor het bepalen van de woningbouwopgave voor de regio in de komende 20 jaar zijn de volgende drie aspecten van belang:
- De demografische opgave: de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvraag, oftewel de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio dat een huis nodig heeft. De kwantitatieve woningvraag is in de Regio-atlas (Wonen en leven in de Eemsdelta, april 2012) uitgewerkt op basis van de aangepaste bevolkingsprognose Primos 2009.

- De doelgroepenopgave: de verandering van de bevolkingssamenstelling en de woningwensen, waardoor de samenstelling van de woningvoorraad de komende jaren moet veranderen.
- De kwaliteitsopgave: de noodzaak het woonmilieu, de woonomgeving en de bouwkundige en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners.

Door aan de ene opgave te werken, worden echter ook de andere opgaven gediend. Zo wordt met het ombouwen, samenvoegen en verbeteren van slechte woningen (noodzakelijk in het kader van de doelgroepenopgave) ook bijgedragen aan de demografische opgave en aan de kwaliteitsopgave die nodig is om de woontechnische en bouwkundige kwaliteit te verbeteren. Het combineren van deze opgaven is ook financieel het meest optimale perspectief.

De gemeente Eemsmond zet in op een groei van de woningvoorraad voor de periode 2012 t/m 2021 van 285 woningen: 620 nieuwbouw en 335 sloop. Voor de periode 2012 t/m 2016 bedraagt de overeengekomen groei van de woningvoorraad van de gemeente 65 woningen. De plannen van de gemeente sluiten daar ook op aan: 80 sloop en 145 nieuwbouw.

Zoals bij het provinciaal beleid reeds is opgemerkt, heeft het voorliggend planvoornemen geen gevolgen voor de vastgestelde, gemeentelijke, nieuwbouwruimte.

3.3
Gemeentelijk beleid

STRATEGISCHE VISIE

In 2002 heeft de gemeente Eemsmond een strategische visie opgesteld. Aan de hand van een aantal thema's is een toekomstbeeld geschetst voor de gemeente Eemsmond. Tevens bevat de visie een kerngerichte uitwerking.

De visie geeft voor elke kern een dorpsprofiel met daarin een historisch-ruimtelijke karakteristiek, een overzicht van de consequenties en thema's die volgen uit de strategische visie, een beeld van de inspraakreacties die mondeling en schriftelijk zijn verkregen gedurende de dorpenronde en een koers voor het dorp voor de komende jaren. Het dorpsprofiel bevat daarmee de belangrijkste ingrediënten voor het opstellen van integrale dorpsplannen, bestemmingsplannen en uitvoeringsplannen.

Voor de kern Roodeschool ligt het accent op de ombouw van een doorgangs- en wegdorp tot een goed bereikbaar en aangenaam woondorp.

IDENTITEITSSTUDIE

Gelijk aan alle groene kernen binnen de gemeente Eemsmond is ook voor de kern Roodeschool een identiteitsvisie opgesteld als nadere concretisering van de strategische visie.

Het doel van de identiteitsstudie is het formuleren van een ruimtelijke onderbouwing voor toekomstige ontwikkelingen -uitbreiding, inbreiding en transformatie- die recht doen aan de specifieke kenmerken van het dorp en de omgeving. Hiermee heeft de gemeente een duurzaam wapen in handen voor ruimtelijk beheer en ruimtelijke ontwikkeling over een lange periode voor de betreffende dorpen.

Op basis van een studie naar de aanwezige kwaliteiten en diskwaliteiten mondt deze identiteitsstudie uit in twee varianten met voorstellen voor een verplaatsing van het eindstation van de spoorlijn Groningen-Roodeschool en doortrekking van het personenvervoer naar de Eemshaven. In relatie hier tot ontstaan mogelijkheden voor een transformatie van het huidige stationsterrein, waarbij wordt gedacht aan een inbreidingslocatie voor woningbouw.

CULTUURNOTA

Op 28 april 2011 is de beleidsnota Cultuurhistorisch erfgoed 2011-2015 vastgesteld. Deze nota verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch erfgoed voor de periode 2011-2015. Aan de beleidsnota is tevens een uitvoeringsprogramma gekoppeld.
In de nota worden beleidsuitgangspunten genoemd die in meer of mindere mate een raakvlak hebben met de ruimtelijke ordening. Enkele uitgangspunten zijn:

- de mogelijkheid tot herbestemming van cultuurhistorische panden, zodat het behoud en karakter in stand worden gehouden;
- via beeldkwaliteitsplannen/welstandsnota wordt een algemene bescherming voor de (historische) dorpsbebouwing beoogd;
- het aanwijzen van gemeentelijke monumenten; objecten die vanwege de karakteristiek en historie een gemeentelijk belang hebben;
- het uitwerken van de kernkwaliteiten van de gemeente, dienend als onderlegger voor ruimtelijke plannen.

WATERPLAN

De gemeente Eemsmond beschikt over een waterplan. Ten aanzien van het wateraspect zet de gemeente, in samenwerking met het Waterschap Noorderzijlvest, in op duurzaam en integraal waterbeheer waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- een schoon en veerkrachtig watersysteem. Dit betekent dat schoon en vuil water zo lang mogelijk worden gescheiden en dat water stroomt van schoon naar vuil. De inrichting van het watersysteem dient flexibel te zijn, zodat noodzakelijke aanpassingen met een niet te grote inspanning kunnen worden verricht;
- inrichting en beheer afstemmen op natuurlijke omstandigheden;
- watersysteembenadering, niet afwentelen van problemen. Het watersysteem moet als eenheid worden beheerd, waarbij de waterbalans zoveel mogelijk wordt gesloten;
- samenhangend beleid tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Het watersysteem moet beheersbaar zijn.

Naast het voorgaande wordt in het waterplan ook aandacht geschonken aan de omgang met water bij nieuwe ontwikkelingen. Wat betreft het aspect water zal vooral aandacht worden geschonken aan het (bovengronds en zichtbaar) afvoeren van regenwater, (her)gebruik van water en het duurzaam ontwikkelen van woningbouw en bedrijventerreinen.

Uitgangspunt van het beleid is tevens het terugdringen van bestaande lozingen en het voorkomen van nieuwe lozingen. Het verminderen van lozingen vindt bij voorkeur plaats door maatregelen te treffen aan de bron. Een belangrijke stap daartoe is en wordt gezet door meer percelen van riolering te voorzien en door bestaande riolering te verbeteren.
Het verbeteren van de bestaande riolering heeft voornamelijk tot doel de lozingen van met regenwater verdund rioolwater via overstorten op het oppervlaktewater te verminderen en over te gaan naar een gescheiden stelsel.
In bestaande woonwijken zal het regenwater worden afgekoppeld van de riolering. In het kader van water bergen, vasthouden en afvoeren, is het streven om regenwater van dakoppervlakken en verhardingen tijdelijk op te vangen in vijvers. Pas als deze op volle capaciteit zijn, zal het water worden afgevoerd.

In het kader van het voorliggende plan zal het verhard oppervlak niet toenemen. Ook zijn waterhuishoudkundige elementen als riolering reeds aanwezig.

WELSTANDSNOTA

De Welstandsnota Eemsmond (2012) geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht en welke algemene en gebiedsgerichte criteria er gelden.

Het plangebied ligt binnen welstandsgebied 4 ‘Bebouwing langs uitvalswegen’. Voor de bebouwing van dit gebied geldt een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.

Het onderhavig planvoornemen voorziet niet in wijzigingen in de bebouwing.

4 Milieu en onderzoek

4.1 Milieuzonering

INLEIDING

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing gegeven.

ONDERZOEK

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied ligt het kantoor- en bedrijfsmeubelenbedrijf Paapst. Het plangebied grenst direct aan de bedrijfsbebouwing. Voor het bedrijf, dat is aangemerkt als detailhandel, geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van woningen, met als maatgevende factor ‘geluid’.
In onderhavig geval wordt niet aan deze richtafstand voldaan. De, in de brochure genoemde, richtafstanden geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De daadwerkelijke milieubelasting kan afwijken. In het onderzoek wordt hier op ingegaan.
De geluidsproducerende factoren van het bedrijf zijn het laden en lossen en het verkeer van en naar het bedrijf.
De bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied is ingericht als showroom voor de meubelen.
De opslag van de meubelen, waar ook het laden en lossen plaatsvindt, gebeurt in de loods aan de overzijde van de Stationsstraat, op circa 35 m ten oosten van het plangebied.
De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is daarnaast gering. De verkoopactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats via het internet. Af en toe komen klanten naar de showroom. Gemiddeld ontvangt het bedrijf twee klanten per dag. De parkeergelegenheid voor deze bezoekers is voorzien aan de zijde van de hoofdingang, aan de Stationsstraat.

CONCLUSIE

Vanwege het feit dat dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing is ingericht als showroom, de geluidsproducerende activiteiten op een afstand van circa 35 m van de woning plaatsvinden, tussen de bebouwing waar de geluidsproducerende activiteiten plaatsvinden en de woning bebouwing is gesitueerd (afschermende werking) en de geringe verkeersaantrekkende werking van het bedrijf, is de hinder gering. De milieusituatie ter plaatse wordt acceptabel gevonden.

4.2
Luchtkwaliteit

INLEIDING

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

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). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.
Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (destijds het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Het onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de oprichting van één woning, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ van invloed is op de luchtkwaliteit ter plaatse.
Een onderzoek naar luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven en is het plan op dit punt uitvoerbaar.

4.3
Geluid

Wegverkeer

INLEIDING

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur

geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied.
Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze zone 250 m.
Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006).
Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

ONDERZOEK

Het plangebied ligt nabij wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De verkeersintensiteiten op deze wegen, alsmede de vormgeving en het functionele gebruik van deze wegen zijn daarmee in overeenstemming. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

Industrie
Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidsgezoneerd industrieterrein.

Railverkeer
In het kader van de Wet geluidhinder kennen spoorlijnen net als wegen een zone.
Nabij het plangebied, aan de noordwestzijde, ligt de spoorlijn Groningen – Roodeschool. Deze spoorlijn kent ter plaatse van het plangebied (traject 54) een geluidzone van 100 m ter weerszijde van het spoor. Het plangebied ligt hierbinnen. De woning ligt op circa 60 m van de spoorlijn.
Vanwege het feit dat het planvoornemen de oprichting van een geluidsgevoelig object mogelijk maakt, is in dit geval ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wet geluidhinder van belang.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een spoorzone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 55 dB.
Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone als hiervoor genoemd, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.
Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen.

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

Op grond van nieuwe wetgeving met betrekking tot het geluid rond spoorwegen (Wet geluidhinder hoofdstuk 11; 1juli 2012) zijn zogenaamde geluidproductieplafonds vastgesteld, waarvan de geluidwaarde niet mag worden overschreden.
Het vastgestelde plafond voor traject 54 bedraagt 52 dB. Echter, de daadwerkelijk berekende waarde ter plaatse van het plangebied bedraagt 46 dB. Hieruit mag worden afgeleid dat de geluidbelasting nu niet en ook niet in de toekomst (vanwege de vastgestelde geluidproductieplafonds) de voorkeursgrenswaarde van 55 dB zal overschrijden.
Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

4.4
Bodem

INLEIDING

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw.
Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden en aan bodemonderzoeken. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen.
Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

ONDERZOEK

In het Historisch Bodembestand (HBB), dat via het bodeminformatiesysteem NAZCA van de gemeente kan worden geraadpleegd, staan de verdachte locaties van bodemvervuiling.

Van het plangebied is in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Eemsmond geen bodeminformatie bekend.
Opgemerkt wordt dat de naastgelegen locatie, Stationstraat 1 te Roodeschool in 2006 is onderworpen aan een historisch onderzoek vanwege vermeende historisch verontreinigde activiteiten die er zouden hebben plaatsgevonden. De conclusie van dat onderzoek is dat de verdenking van deze locatie kan vervallen.

Mede gelet op het feit dat er bij de uitvoering van het planvoornemen geen grondroeringen plaatsvinden, treden geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect bodem.

4.5
Externe veiligheid

Inrichtingen

INLEIDING

Voor (risicovolle) inrichtingen geldt de wetgeving uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit is in 2004 in werking getreden (gewijzigd 13 februari 2009).

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, sub b en sub l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
Voor kwetsbare objecten geldt dat de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) een grenswaarde is. Hierbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht (onderhavige ontwikkeling betreft de oprichting van een kwetsbaar object). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) als een richtwaarde.
Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten elke verandering van het groepsrisico verantwoorden.

ONDERZOEK

Ten noordwesten van het plangebied ligt het overlaadstation NoordGas-Transport (NGT). Voor deze risicovolle inrichting is medio juni 2011 een risicoanalyse gemaakt met het rekenprogramma Safeti-professional, waarbij het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aan de orde zijn gekomen. Het resultaat van deze risicoberekening is dat de PR 10^{-6}-contour niet over het plangebied valt. Hierdoor wordt voldaan aan de grens van het plaatsgebonden risico.

Bij het bepalen van de hoogte van het groepsrisico zijn alle objecten in de omgeving meegenomen. Het resultaat van de risicoberekening is dat het groepsrisico nihil is.
Door wijziging van de functie detailhandel in wonen voor het object gelegen aan de Tilweg 2 te Roodeschool zal het groepsrisico voor het overlaadstation te Roodeschool niet of nauwelijks worden beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Voor transport is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor- en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegd gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

De provincie Groningen heeft in het Provinciaal Basisnet Groningen (d.d. 20 april 2010), in relatie tot het Besluit transportroutes externe veiligheid, rond alle provinciale wegen in haar provincie zones aangewezen (voor rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen worden de bepalingen uit het landelijk Basisnet aangehouden).
De winst van het toekomstige basisnet weg en het Provinciaal Basisnet Groningen is dat een robuust systeem is vormgegeven, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt. Ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom de transportassen uit het Provinciaal Basisnet Groningen hoeft voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer te worden gemaakt. Verder zijn in het Provinciaal Basisnet Groningen situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen geen nadere verantwoording (onder andere geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin moet worden gerekend en er is een uniforme benadering binnen de provincie Groningen.

ONDERZOEK

Nabij het plangebied ligt het spoortraject Sauwerd – Eemshaven. Het spoorwegtraject Sauwerd - Eemshaven heeft geen Pr-max en de zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van kwetsbare groepen is uitgesloten, valt niet over het plangebied. Hierbij wordt eveneens opgemerkt dat een woning niet als zodanig is aangemerkt.
Wel ligt het gebied binnen het invloedsgebied van de spoorweg, maar zal door het wijzigen van de functie detailhandel in wonen het groepsrisico niet of nauwelijks worden beïnvloed.
Tevens ligt ten noorden van het plangebied de provinciale weg N363. Voor deze weg geldt hetzelfde als voor de spoorweg.

Buisleidingen

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m en 4 m bij buis-

leidingen met een druk tot 40 Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van spoorlijn Sauwerd-Eemshaven en de provinciale weg N363, dient het groepsrisico te worden verantwoord.
Onderdeel hiervan is het inzichtelijk maken van de hoogte van het groepsrisico. Uit het verrichtte onderzoek is reeds geconcludeerd dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt en nauwelijks aan verandering onderhevig is met de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast maakt ook de beschouwing van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid deel uit van de verantwoordingsplicht. In dit kader wordt advies gevraagd aan de regionale brandweer.

4.6
Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals reeds in eerdere paragrafen is beschreven, voorziet het voorliggend bestemmingsplan in een functiewijziging van bestaande bebouwing en vinden er geen grondroeringen plaats. Een archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aan de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw vinden geen aanpassingen plaats (geen verbouw of sloop). De (karakteristieke) uitstraling van het pand blijft zodoende behouden.

4.7
Water

INLEIDING

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde 'watertoets': het gehele proces van vroegtijdig

informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerplan 2010 - 2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

ONDERZOEK

In het kader van het voorliggend plan is de digitale watertoets uitgevoerd. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.8
Ecologie

Vanwege de aard en omvang van het onderhavig plan worden geen negatieve effecten verwacht op de in en rond het plangebied aanwezige flora en fauna.

4.9
Duurzaamheid

Naast de provincie Groningen hecht ook de gemeente Eemsmond belangen aan duurzaamheid; het duurzaam omgaan met de leefomgeving en het milieu.
In het milieubeleidsplan 2008-2012 (opgesteld in 2007) is het een en ander beschreven omtrent dit onderwerp.

Duurzame ontwikkeling wordt opgevat als een evenwichtige groei van:
- de kwantiteit en kwaliteit van de natuur (ecologische kwaliteit);
- het welzijn van mensen (sociaal-culturele kwaliteit);
- een gezonde economische ontwikkeling, voorzien in de behoeften van mensen (economische kwaliteit);
- milieuvriendelijk geproduceerde producten.

Voor de dorpskernen worden verscheidene duurzaamheidsambities genoemd. Het behoud en waar mogelijk het verbeteren van de omgevingskwaliteit is hier één van. Ook het verbeteren van het milieubewust gedrag en het verbeteren van de afvalscheiding zijn onderwerpen hierbij.

Duurzaam bouwen is eveneens een onderdeel van het duurzaamheidsprogramma. Duurzaam bouwen is gericht op het gebruikmaken van mens- en milieuvriendelijke materialen met daarbij aandacht voor energieverbruik.
In het onderhavig plan wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, maar wordt de functie van bestaande bebouwing gewijzigd.

5 Juridische vormgeving

5.1 Opzet

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafregel.
Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2 Bestemming

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze in de bestemmingsomschrijving zijn neergelegd. Er is één woning toegestaan. Verder zijn er in de bouwregels regels gesteld ten aanzien van de plaatsing en de hoogtes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bedrijf aan huis, indien wordt voldaan aan de in de afwijkingsregels opgenomen voorwaarden.

5.3
Overige regels

Naast de voorgaande bestemmingsregels, de begrippen en wijze van meten, zijn nog algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels en overige regels) en overgangs- en slotregels opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief waarvan de kosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het onderhavig planvoornemen heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Beide hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het planvoornemen.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is op het voorontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak geboden.