

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdweg Oost (naast nr. 7) in Nieuwolda

Ontwerp

Opdrachtgever:	mevr. A. Roelofs-Bakker.
Rapportnummer:	RB 30.052
Datum vrijgave:	Juni 2017
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het gewenste plan	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Procedurekeuze	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Het plangebied	7
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 <i>Omgevingsvisie 2016-2020</i>	11
3.2.1 <i>Omgevingsverordening provincie Groningen 2016</i>	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 <i>Woonvisie Oldambt 2015 – 2020</i>	13
3.3.2 <i>Welstandsnota</i>	14
3.4 Conclusie	15
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	16
4.1 Archeologie	16
4.2 Bodem	18
4.3 Ecologie	20
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Geluid	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 M.E.R.-beoordeling	25
4.8 Milieuhinder	26
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	27
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdweg Oost in Nieuwolda staan een aantal woningen. Direct gelegen, naast nummer 7, heeft Bouwbedrijf Mulder een bouwinitiatief ten behoeve van het realiseren van een woning. De betreffende gronden geven geen direct bouwrecht vanwege strijdig gebruik met het geldend bestemmingsplan. De gemeente Oldambt staat positief tegenover dit bouwinitiatief en wil medewerking verlenen aan het bouwplan. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet in de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder een weergave van het betreffende perceel in Nieuwolda.



Het betreffende perceel vanuit de lucht

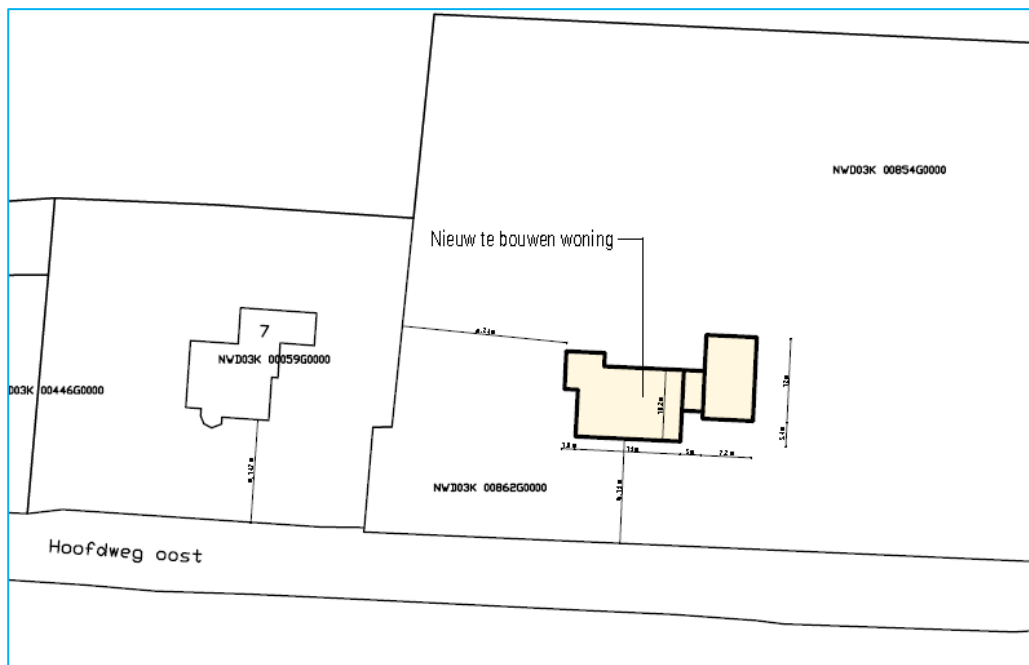


Het betreffende perceel gezien vanaf Hoofdweg Oost in de richting van nummer 7

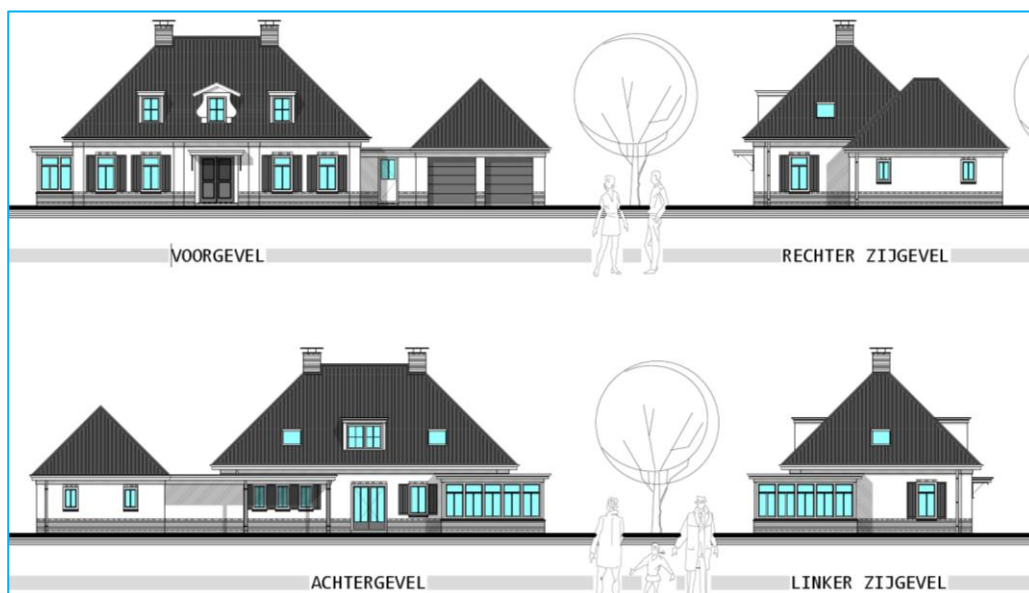
1.2

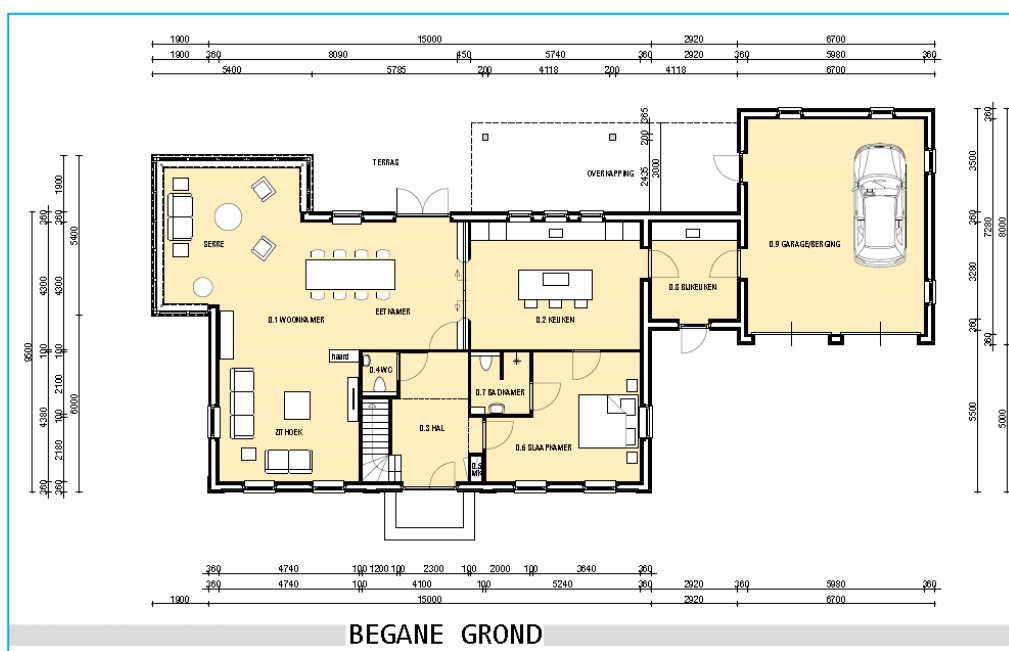
Het gewenste plan

Het bouwinitiatief voorziet in het realiseren van een bouwperceel waarop een vrijstaande woning wordt gebouwd. Hieronder een aantal tekening die een impressie geven van de nieuw te bouwen woning op dit perceel.



Situatietekening

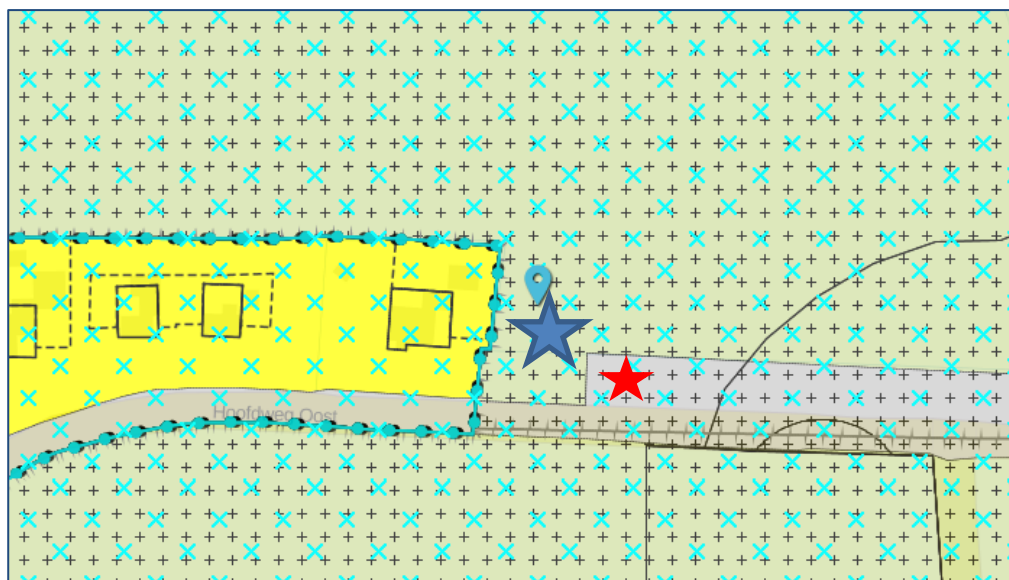




1.3

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldambt', vastgesteld 20 maart 2013. Het bestemmingsplan is 21 januari 2016 geconsolideerd. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Op de gronden rusten grotendeels (blauwe aanduiding) de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Enkelbestemming "Agrarisch met waarden"
- Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3"
- Gebiedsaanduiding "Overige zone - Wegdorpenlandschap"
- Gebiedsaanduiding "Overige zone - Verwegingsgebied"

Een klein gedeelte van het beoogde perceel (rode aanduiding) heeft de bestemming "Verkeer"

De bovengenoemde bestemmingen en gebiedsaanduidingen voorzien niet in het bouwen van een woning.

1.4 Procedurekeuze

Het bouwen van de woning op de beoogde locatie is in strijd met het bestemmingsplan.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo), dat niet past binnen het bestemmingsplan, wordt van rechtswege (op basis van art. 2.10, lid 2 van de Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c).

Deze aanvraag kan alleen geweigerd worden, als niet kan worden afgeweken door middel van één van de juridische figuren in art. 2.12 Wabo (de voormalige binnenplanse / buitenplanse afwijkingsmogelijkheden of Wabo-projectafwijkingsbesluit).

Om de woning in dit geval planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo nodig, ook wel 'projectafwijkingsbesluit' genoemd. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Oldambt wil medewerking verlenen aan dit bouwinitiatief via voorgenomen producekeuze.

1.5 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komen de ligging van het plangebied en een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel Hoofdweg Oost bevindt zich in Nieuwolda. Het dorp is gelegen binnen de Groningse gemeente Oldambt. Hieronder een weergave van de ligging van Nieuwolda vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Oldambt en de ligging van Nieuwolda in één oogopslag.

Nieuwolda

Nieuwolda, vroeger Midwolderhamrik is een dorp in de landstreek Oldambt en de gelijknamige gemeente in de Nederlandse provincie Groningen. Nieuwolda was tot 1990 een zelfstandige gemeente en werd toen ingelijfd door de gemeente Scheemda, die in 2010 opging in de gemeente Oldambt.

Nieuwolda is ontstaan in de zestiende eeuw op de voormalige oeverwallen van de Munter Ae. Vermoedelijk is deze streek nooit geheel verlaten geweest. De verhoogde

erven van de boerderijen bij het klooster Menterwolde boden vermoedelijk voldoende beschutting tegen stormvloeden.

Omstreeks 1542 werd een nieuwe kadedijk aangelegd ter beteugeling van de Dollardvloeden. Deze dijk volgde het tracé van de oeverwallen langs de Munter Ae tussen Woldendorp en 't Waar. Het dorp is aan die dijk ontstaan; de oudste boerderijen staan zijdelings tegen de dijk. Omstreeks 1573, enkele jaren na de Allerheiligenvloed werd deze waterkering uitgebreid tot een zeedijk. Johan Rengers van ten Post noemt dorp het rond 1582 een vledder (moeras) in de uterdycken achter Wagenborgen in den Dullert gelegen, dat na de Allerheiligenvloed van 1570 door de Oldambtsters succesvol herbedijkt is. Door oorlogshandelingen raakte deze dijk omstreeks 1589 in ongerede. Op de plek van de belangrijkste sluizen bij Nijezijl (vermoedelijk bij het huidige dorp) en Zwaagsterzijl werden na 1580 schansen gebouwd, die met Spaansgezinde troepen werden voorzien. Deze Nijezijl is mogelijk identiek aan de Waghenborgerzijl, genoemd in 1580. Na de Reductie van 1594 werden de dijken weer hersteld. In 1626, 1666 en 1701 volgden nieuwe inpolderingen.

De oorspronkelijke naam van het dorp was Midwolderhamrik, ofwel de hamrik (de gemeenschappelijke gronden in het buitengebied) van Midwolda. Vandaar de naam 't Hammerk, waaronder het dorp bij de lokale bevolking nog steeds bekendstaat. In de loop der eeuwen werd steeds meer land op de Dollard teruggewonnen. Op dat nieuwe land was het goed boeren. Nieuwolda staat daarom in Groningen ook wel bekend als 't golden hamrik. De rijkdom van de vroegere boeren is terug te vinden in de fraaie gebouwen. Het dorp wordt door het Termunterzijldiep doorsneden.

De hervormde kerk van Nieuwolda is een eenbeukig kerkgebouw, daterend uit 1718. met een toren uit 1765. Op de torenspits staat een zeemeermin als verwijzing naar het land dat op de zee is teruggewonnen. De kerk heeft een bijzonder orgel van J.F. Wenthin uit 1787.

Van 1910 tot 1934 had het dorp een station aan de door de Noordoosterlocaalspoorweg-Maatschappij (NOLS) aangelegde spoorlijn Zuidbroek - Delfzijl. Ten noordwesten van Nieuwolda ligt sinds 1980 het Hondshalstermeer. Door het dorp loopt de Internationale Dollardroute voor fietsers. Langs Nieuwolda loopt de N362.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied aan de Hoofdweg Oost is gelegen aan de oostzijde van Nieuwolda. Ten oosten van Nieuwolda ligt het buurtschap Nieuwolda-Oost. Het plangebied ligt tussen Nieuwolda en Nieuwolda-Oost. Hieronder een weergave van het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het dorp (blauwe cirkel) vanuit de lucht.



Vanuit lucht het plangebied gelegen ten opzicht van Nieuwolda.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en agrarische bedrijven. Deze streek kenmerkt zich door kapitale boerderijen gebouwd in de 19^e eeuw door rijk geworden graanboeren en kleine arbeidershuisjes. Het plangebied ligt ten oosten van Nieuwolda en ten westen van Nieuwolda-Oost.

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 *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).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Nieuwolda 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 voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Stedelijke ontwikkeling?

De vraag is natuurlijk wanneer nu sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie daarvoor opgenomen. Deze luidt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

De jurisprudentie biedt enkele aanknopingspunten. Daarentegen is de ontwikkeling van veertien woningen wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). Maar een ontwikkeling van 6 woningen weer niet. Voorgenoemd project voorziet in herbouw van één woning. In dat geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag. De Ladder hoeft niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie 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 wil werken, te weten: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap).

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De Omgevingsvisie voorziet in de waarde van het buitengebied voor ontwikkelingen op het gebied van natuur en recreatie, met daarbij het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke kernkarakteristieken. Ook het mogelijk maken van ontwikkelingen om het buitengebied als woongebied aantrekkelijk te houden en bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar verder te ontwikkelen past in het provinciaal beleid.

Woningbouw in bebouwingslinten in het buitengebied

Bij een storende open plek in een bestaand bebouwingslint in het buitengebied bieden we ruimte aan gemeenten om in bestemmingsplannen de bouw van een of twee woningen ter opvulling van de open plek mogelijk te maken. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuw te bouwen woning moet passen in het landschap en in het bebouwingsbeeld;
- de bouw van een nieuwe woning moet passen in een woonvisie.

De provinciale regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 10 oktober 2016 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

Nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van maximaal twee nieuwe woningen, voor zover het een aan deze woning of woningen

met bijbehorende bouwwerken ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint betreft, op voorwaarde dat:

- daarbij regels worden gesteld die ervoor zorgen dat de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
- over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
- de bouw van de nieuwe woning(en) past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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 nadere regels als bedoeld in het tweede lid.

Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijme vaststellen.

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:

- 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
- de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Oppervlakte van woningen in het buitengebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat regels over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Deze regels zorgen er in elk geval voor dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 300 m², of dat deze grondoppervlakte de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300 m², niet mag overstijgen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Woonvisie Oldambt 2015 – 2020*

De actualisering van het Provinciaal beleid heeft tot gevolg gehad dat de gemeente Oldambt de gemeentelijke woonvisie daarop heeft aangepast. De Woonvisie voorziet in een verdere bijdrage om Oldambt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle typen huishoudens te bieden. De woonvisie is gemaakt op het moment waarop de woningmarkt een vragersmarkt is geworden. Het consumentenvertrouwen is nog niet erg hoog en de prognoses voorspellen een verdere vergrijzing en bevolkingsdaling. De nadruk ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor bewoners en nieuwe inwoners.

Voor nieuwbouw geeft de woonvisie de volgende richting:

- Evenveel woningen onttrekken als toevoegen, waarbij onderscheid in dorpen en wijken kan worden gemaakt. Daar waar sprake is van (lichte) groei kan sprake zijn van nieuwbouw welke wordt gecompenseerd in een sterker krimpend dorp/wijk.
- Afmaken van prioritaire projecten, waarbij de aandacht uit gaat naar kwaliteit in plaats van kwantiteit.
- Toekomstgericht bouwen: levensloopbestendig met oog voor de vraag van toekomstige bewoners.
- Ruimte houden voor kleinschalige particuliere initiatieven.

Inbreiding voor uitbreiding

In principe gaat inbreiding voor uitbreiding, in geval van nieuwe uitbreidingsplannen dient te worden voldaan aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” zoals die is voorgeschreven per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gemeenten moeten aantonen dat uitbreidingsplannen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

In paragraaf 3.1.2 is te lezen dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ruimte houden voor kleinschalige particuliere initiatieven

Het uitgangspunt van de woonvisie is dat er geen toename is van het aantal woningen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk als elders een woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken. Naast dit principe kent de woonvisie (nog) ruimte in plancapaciteit.

Plancapaciteit

In de bestemmingsplannen zijn de bestemming, ofwel functie van de gronden aangewezen. Ook worden de regels beschreven over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd is (bouwwerken). Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden. De bestemmingsplannen van de gemeente Oldambt zijn nagenoeg actueel.

Uit de woonvisie blijkt dat – peildatum 1 juli 2015 – voor Nieuwolda nog plancapaciteit heeft voor 11 woningen.

3.3.2

Welstandsnota

Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van beeldkwaliteit. De nota maakt deel uit van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Oldambt en zal daarom worden vertaald in bestemmingsplannen. Daarbij dient de welstandsnota als toetskader. Iedere vergunning voor een omgevingsaanvraag met activiteit 'bouwen' in Nederland wordt dus getoetst aan 'redelijke eisen van welstand' door de welstandscommissie van de gemeente.

Het plangebied is gelegen in een gebied waarop van toepassing zijn de welstandscriteria "Historisch lint".

Kenmerkend (algemene criteria) voor dit gebied is dat de bebouwing overwegend één verdieping met kap is. In omvang vormen boerderijen en arbeiderswoningen twee groepen: boerderijen zijn fors van omvang en arbeiderswoningen zijn klein van omvang. Middenstandswoningen en andere functies liggen in omvang hiertussen. Geleding en plastiek zijn van oorsprong eenvoudig, waarbij de krimp zowel bij arbeiderswoningen als boerderijen een opvallend kenmerk is.

Plaatsing

- afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door grootte, functie en plaats in het lint;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw (bij boerderijen achter de brandmuur);
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestalevenwijdig aan de kavelrichting.

Hoofdvorm

- één verdieping met kap, op ruime kavel, afhankelijk van de plaats in het lint zijn ook twee verdiepingen met kap mogelijk;
- geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder sober.

Aanzicht

- zichtbare bijgebouwen aan voorzijde ontworpen in stijl;
- grote schuren naast oude bebouwing in schaal optisch gecorrigeerd;
- stijl verbouw in samenhang met het bestaande;
- overwegend verticale of wisselende compositie gevels tamelijk gesloten.

Opmaak

- rode/roodbruine baksteen, schuren donkergroene of donkerrode gevelplaat;
- rode of zwarte dakpannen, schuren een donkergrijs, zwart of donkerrood dak;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grotere gebouwen ook enigszins rijk mogelijk.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet voldoen aan de welstandscriteria zoals hiervoor beschreven.

3.4

Conclusie

Het Rijksbeleid heeft geen invloed op het betreffende plangebied. Vanuit de Ladder van Stedelijke Vernieuwing is bij het bouwen van een woning geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Volgens het Provinciaal beleid zijn er mogelijkheden om woningbouw voor een woning in het buitengebied mogelijk te maken, mits het gemeentelijk woonbeleid hierin voorziet. De gemeente Oldambt heeft haar woonvisie geactualiseerd. In de woonvisie worden uitgangspunten en een richting meegegeven. Naast het uitgangspunt “inbreiding voor uitbreiding” is nieuwbouw van een woning mogelijk als er sprake is van een compensatie in een dorp/wijk. Voor Nieuwolda laat de woonvisie plancapaciteit zien, waardoor het bouwen van een woning op deze locatie mogelijk is.

Voorliggend initiatief is niet in strijd met Rijks-, Provinciaal en gemeentelijke beleid.

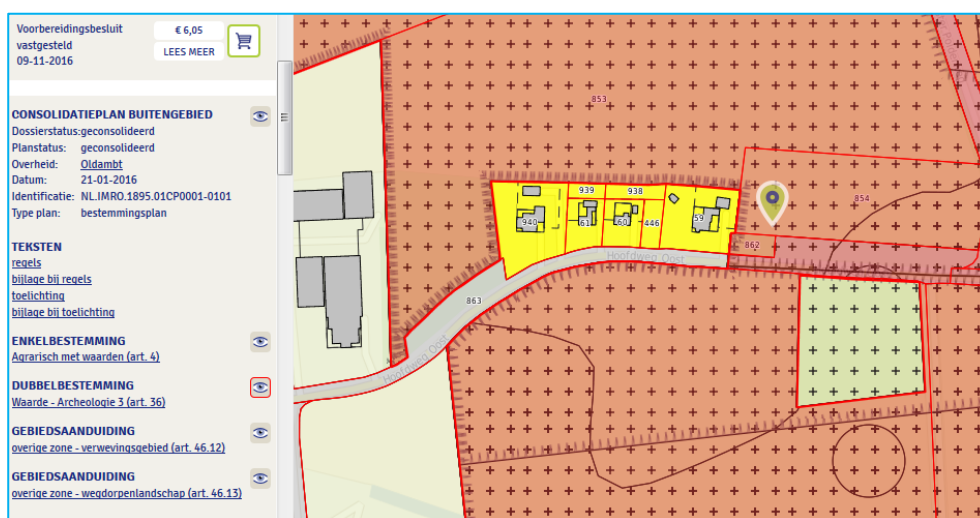
4 Hoofdstuk 4 omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

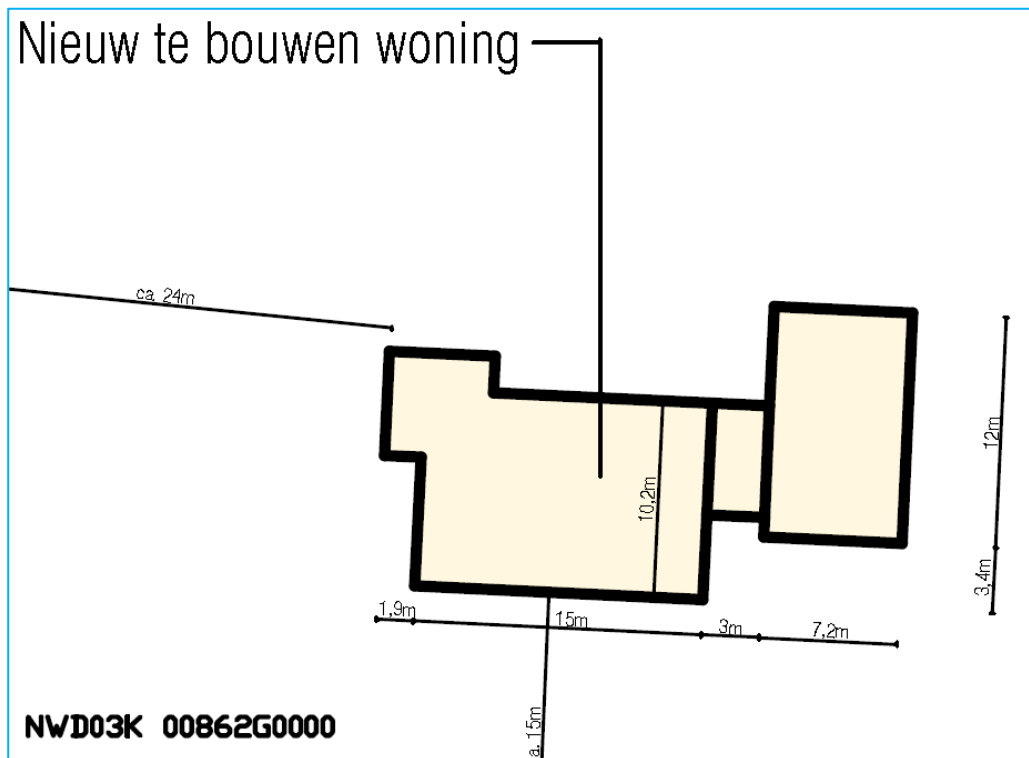
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een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

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt voor een deel van het plangebied (dat 'rood' is opgelicht) een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologie indien er sprake is van een gezamenlijke ruimtelijke (en daarbij bodem verstorende) ingreep die groter is dan 200 m² én dieper dan 0,45 meter. Afhankelijk van de daadwerkelijke ingrepen in dit deel (dus bouwen maar ook eventueel bouwrijp maken) is archeologisch onderzoek nodig. Onderstaand een weergave van het beoogde bouwplan.



De oppervlakte van de te bouwen woning + bijgebouw bedraagt samen meer dan de genoemde 200 m². Er is archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Onderstaand volgen, integraal overgenomen, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

- *Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt?*

Het plangebied ligt op een overgang van de inversie rug van de voormalige getijdenkreek en kwelder ten noorden hiervan. Het geheel is waarschijnlijk afgedekt door een dunne laag Dollard klei uit de periode 1509 -1550. Na de bedijking van de Dollard rond 1550 ligt het plangebied direct ten noorden van de noordelijke Dollard dijk.

- *Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?*

Op basis van de aardkundige en archeologische informatie en de nabijheid van het kloosterterrein is er een kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode tussen de bedijking van de Termunter Ee en de Dollardoverstromingen. Niet uitgesloten kan worden dat er oudere resten in het plangebied aanwezig zijn. De kans op archeologische resten uit deze periode wordt middelhoog geacht.

In de 2e helft van de nieuwe tijd heeft in het plangebied nooit bebouwing gestaan. De verwachting is dat er ook geen bebouwing in de 1e helft van de nieuwe tijd heeft gestaan.

- *Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*

Archeologische resten van vóór de Dollard-overstroming kunnen bestaan uit restanten van een huisplaats of nederzetting. Eventuele resten zullen zich bevinden onder de bouwvoor en een Dollard kleilaag. Een archeologische laag kan bestaan uit een vuile zwak humeuze kleilaag met daarin baksteen- of verbrande leembrokjes, houtskool, aardewerkfragmenten, botresten en fosfaatvlekken.

- *Kan iets gezegd worden over de eventuele verstoring van de bodem?*

Verwacht wordt dat de bodem tot 40 cm –mv, de dikte van de huidige bouwvoor, geroerd is.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Eventueel voor vindplaatsen schadelijke graafwerk is voorzien bij het uitgraven van de bouwput tot 90 cm –mv ter plaatse van de nieuwe woning. De oppervlakte hiervan is 180 m². Hiermee is de omvang van de diepere graafwerkzaamheden beperkt. De kans dat daadwerkelijk archeologische resten verstoord gaan worden, wordt dan ook klein geacht.

Aanbeveling

De kans dat bij het ontgraven van de bouwput archeologische resten geroerd worden, wordt op basis van de beperkte diepere bodemverstoring (180 m²) en de middelhoge trefkans klein geacht.

Ondanks de kleine bodemverstoring heeft de adviseur van de gemeente Oldambt aangegeven dat een archeologisch booronderzoek dient te worden uitgevoerd. Dat onderzoek is uitgevoerd, waarna onderstaand de conclusies daarvan zijn opgenomen.

Archeologisch booronderzoek

Conclusies

Het karterend onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats ter plaatse.

Aanbeveling

Het wordt aanbevolen om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies dient te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid in dit geval de Gemeente Oldambt.

ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodem- verstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Oldambt.

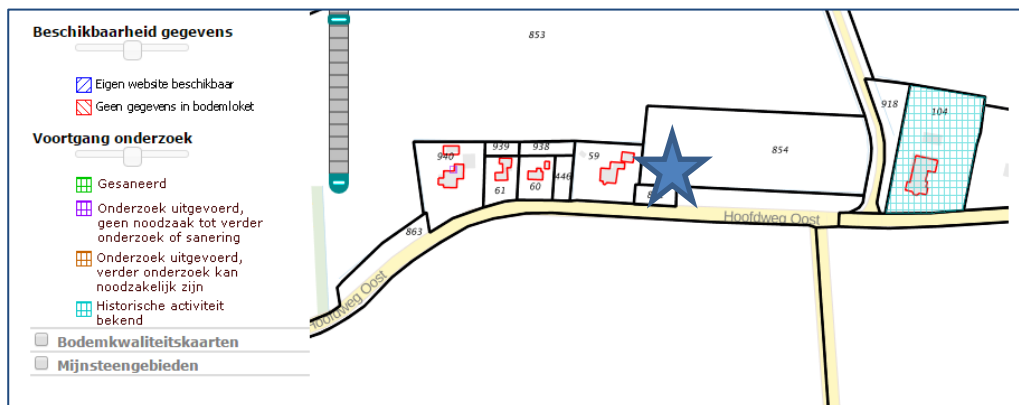
4.2

Bodem

Bij een ruimtelijke onderbouwing moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. 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.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van de plannen. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Een bodemtoets vindt ook plaats bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen”. Vanuit de bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond.

Het bodemloket met het plangebied als blauwe ster laat geen bodeminformatie zien.



Aangezien er sprake is van een nieuw bouwinitiatief voor een woning (die is aan te merken als een verblijfsgebied) is een verkennend bodemonderzoek echter nodig.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Onderstaand volgen, integraal overgenomen, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Samenvatting

In opdracht van Bouwbedrijf Mulder is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hoofdweg Oost (naast nr. 7) te Nieuwolda. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen asbestverdachte materialen of overige bijzonderheden waargenomen;
- Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er is immers op de locatie een licht verhoogd gehalte aangetroffen.

Het geconstateerde verhoogde gehalte aan barium ligt onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er ons inziens geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

4.3

Ecologie

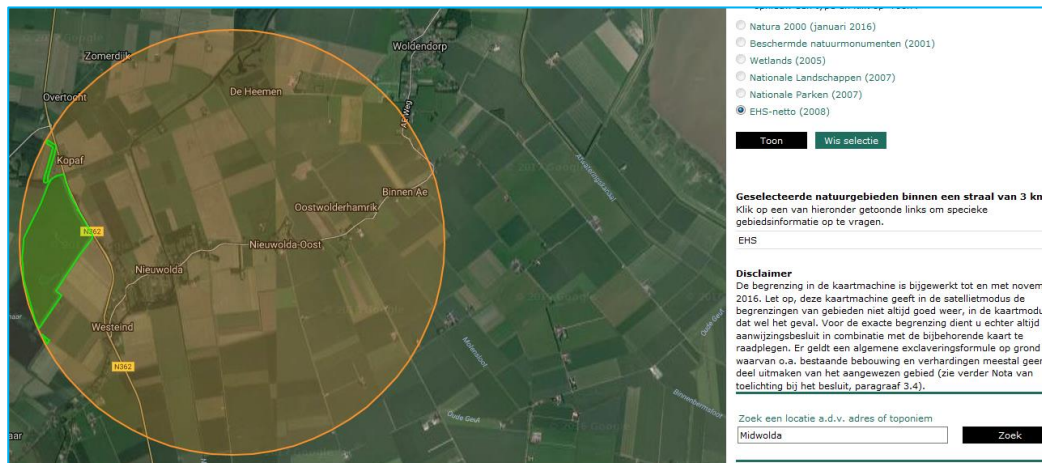
Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

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.

Gebiedsbescherming

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de flora- en faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek kan worden bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied bevindt zich centraal in de oranje cirkel. Indien er waardevolle natuurgebieden aanwezig zijn binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied dan 'lichten' deze groen op.



Binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied bevinden zich onderdelen van de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur. Het bouwplan omvat echter de bouw van een woning en deze wordt niet gebouwd binnen dit EHS-gebied, zodat er vanuit de zogeheten gebiedsbescherming EHS geen sprake is van een negatieve invloed hierop. Nader onderzoek naar 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 onwortelen 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, hollen 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 na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten aan de orde is of kan zijn. De gronden zijn op dit moment ingericht als akkerbouwland, de bomen aan de straatzijde blijven staan. Dergelijke akkerbouwgronden bevatten in de regel weinig ecologische waarden. Er is geen onderzoek naar ecologische waarden nodig.

4.4

Externe veiligheid

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. 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.

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

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 risicoveroorzakende objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen worden op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen. Dit levert het volgende beeld op.



Op een afstand van circa 330 meter naar het oosten toe bevindt zich een hogedrukgasleiding van de Gasunie. Onderstaand de technische gegevens van deze leiding.

Details buisleiding		
Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.	
Uitwendige diameter	1219,00 [mm]	47,99 [inch]
Wanddikte buisleiding	16,00 [mm]	0,63 [inch]
Maximale werkdruk	79,90 [bar]	7990,00 [kpa]
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	193	
Staalsoort	L480MB	
Maatregel		

Het gaat om een leiding met een diameter van 48 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Onderstaand tabel geeft aan of de leiding van invloed is op het plangebied.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Een hogedrukgasleiding met een diameter van 48 inch en werkdruk van 80 bar heeft een zogeheten “invloedsgebied” van 580 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 330 meter, dus binnen het invloedsgebied. Het project betreft echter de bouw van één woning op een dusdanig grote afstand dat het niet aannemelijk is dat de toename van het groepsrisico een belemmering vormt.

4.5

Geluid

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).

Het doel van het 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 uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (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, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. 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 is de weg Hoofdweg Oost aanwezig, waar maximaal 60 km/uur gereden mag worden. Gezien de afstand van de te bouwen woning naar de straat toe zijn is een akoestisch onderzoek nodig is om de geluidbelasting in beeld te brengen.

Door akoestisch onderzoeksbureau Geluidmeester is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Onderstaand volgt de conclusie van het uitgevoerde onderzoek.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat de geluidbelasting, als gevolg van wegverkeerslawaaï, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er zijn derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen geconstateerd om medewerking te kunnen verlenen.

4.6 Luchtkwaliteit

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

4.7 M.E.R.-beoordeling

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

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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.

4.8

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch 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 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.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit de lucht waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Ter plaatse van de blauwe ster is het plangebied aangegeven.



Zowel links als rechts van het plangebied is sprake van woonbestemmingen. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf is gelegen op circa 260 meter vanaf het plangebied.

Vanuit de woning naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieu hygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning op de bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning

Het gebied is overwegend landelijk en agrarisch gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is groter dan de normafstanden op basis van de VNG-reeks.

Hierdoor valt te verwachten dat de direct in de omgeving bevindende woningen en een agrarisch bedrijf op afstand geen hinder ondervinden van het bouwinitiatief in het plangebied. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.9

Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de

verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande woning in het buitengebied van de minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economische uitvoerbaar.

Projectgegevens

Project : Bouw woning naast Hoofdweg Oost 7 te Nieuwolda
Projectnummer : RB 30.052
Versie : 01
Datum : Februari 2017

Opdrachtgever

mevr. A. Roelofs-Bakker.

Opsteller

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