

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw woning aan de Hoethslaan 29
te Heiligerlee

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

De heer E. Dijkstra
RB 30.070
November 2017
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	3
1.3 Procedurekeuze	4
1.4 Leeswijzer	5
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Locatie- en planbeschrijving	6
2.1.1 Locatiebeschrijving	6
2.1.2 Historie	7
2.1.3 Planbeschrijving	7
2.2 Landschappelijke inpassing	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Woonvisie Oldambt 2015-2020	13
3.3.2 Toekomstvisie Oldambt	15
3.3.3 Welstandsnota	15
3.4 Conclusie ten aanzien van beleid	16
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	17
4.3 Ecologie	18
4.3.1 Natuurwaarden in het terrein	19
4.4 Fysieke veiligheid	21
4.5 Geluid	23
4.5.1 Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woning	24
4.5.2 Overige bronnen inrichting	24
4.5.3 Conclusie	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6.1 Vanuit de woning naar de omgeving	24
4.6.2 Vanuit de omgeving naar de woning	24
4.6.3 Conclusie	24
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	25
4.9 M.E.R.-beoordeling	25
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	27

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoethslaan 29 in Heiligerlee willen initiatiefnemers een nieuwe woning bouwen. Het betreft een braakliggend terrein waar nu geen bebouwing staat. De plannen zijn besproken met de gemeente Oldambt. De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan de plannen met toepassing van een omgevingsvergunning. Met toepassing van een omgevingsvergunning kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgelost door een zogenaamde 'projectafwijkingbesluit'. Bij een dergelijke procedure is een ruimtelijke onderbouwing een vereiste.

Het college van B&W van de gemeente Oldambt staat welwillend tegenover de nieuwbouw van de woning.

Het bouwen van een woning op het onderhavig perceel is in strijd met het geldende planologisch regiem (zie paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.



Figuur 1.1: Het plangebied van de gewenste bouwkael aan de Hoethslaan tegenover 36B te Heiligerlee, kadastraal bekend als Gemeente Scheemda, sectie G, nr. 4567 (ged.).

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan "Heiligerlee en Westerlee", vastgesteld 18 april 2012. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen-1'. Op het perceel rust een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'.



Figuur 1.2: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter hoogte van het plangebied

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, echter gelden er onder artikel 18.2 gestelde bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen. Zoals onder:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend twee wooneenheden in één gebouw zijn toegestaan, tot ten hoogste de ter plaatse aangeduide maximum aantal wooneenheden;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

Het betreffende perceel heeft geen aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' evenmin een bouwvlak voor een te bouwen hoofdgebouw (woning). Het bouwen van de gewenste woning op deze locatie is daarmee in strijd met de bouwregels van het geldend bestemmingsplan.

Om het project te realiseren dient er een planologische procedure te worden doorlopen.

1.3

Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening.

De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Oldambt heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij 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.

Voorliggende onderbouwing is voorzien van de volgende bijlage:

- Bodemonderzoek (bijlage 1)

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatie- en planbeschrijving

2.1.1 *Locatiebeschrijving*

Het plangebied ligt aan de Hoethslaan tegenover 36B in Heiligerlee en is kadastraal bekend als Gemeente Scheemda, sectie G, nr. 4567 (ged.). De locatie ligt aan de noordzijde van Heiligerlee, net buiten de kern van Winschoten, waar de Kloosterlaan over gaat in Hoethslaan in Heiligerlee. Het perceel grenst direct aan naastgelegen percelen aan de Kloosterlaan. Initiatiefnemer is woonachtig aan Kloosterlaan 144 in Winschoten, direct gelegen aan onderhavig perceel. Op de (bouw)kavel in onderstaand plangebied zal de dochter van initiatiefnemer de gewenste woning gaan bouwen.



Figuur 2.1: Het plangebied gezien in zijn directe omgeving, grenzend aan percelen gelegen aan de Kloosterlaan te Winschoten.



Figuur 2.2: Het plangebied gezien vanaf de Hoethslaan, met links de aangrenzende woning aan de Kloosterlaan te Winschoten.



Figuur 2.3: Het plangebied (blauwe pijl) gezien vanaf de Kloosterlaan te Winschoten. De afbeelding laat het plangebied zien ten opzichte van de dorpsgrenzen.

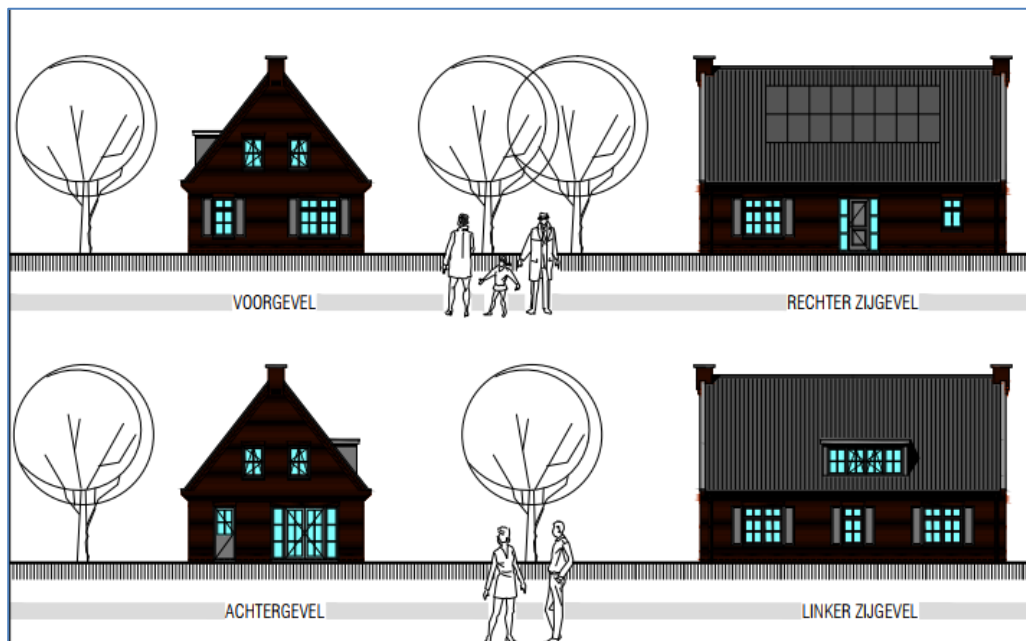
Het perceel waar de nieuwe woning geprojecteerd is, is tot op de dag van vandaag in gebruik als braakliggende grond met een bestemming Wonen, zonder bouwbaarheid.

2.1.2 *Historie*

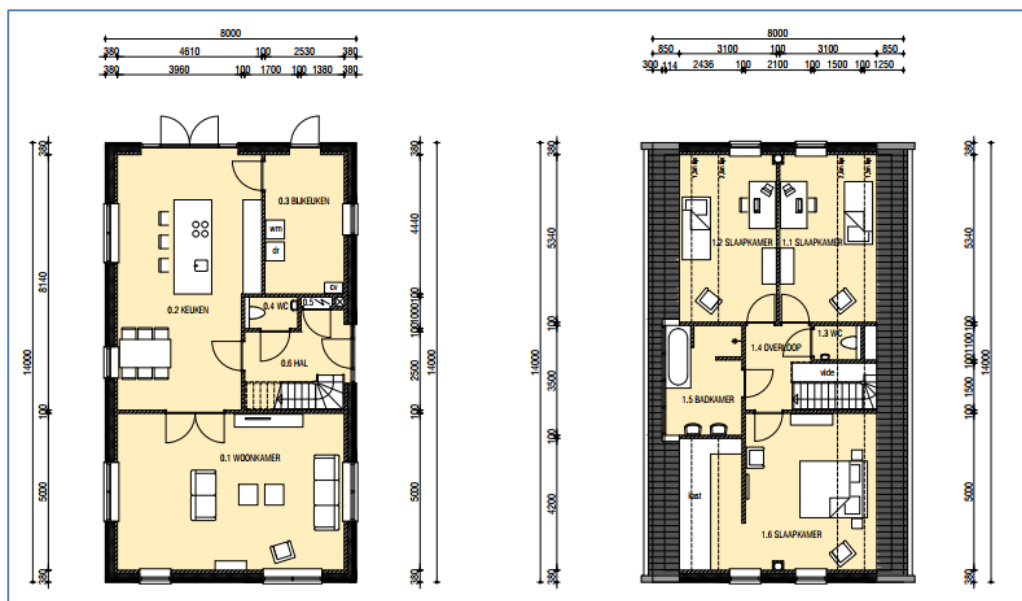
Het plangebied aan de Hoethslaan tegenover 36B te Heiligerlee heeft een oppervlakte van circa 1.102 m². Het perceel is braakliggend en onbebouwd en voorzien van gras. In het verleden heeft hier wel al bebouwing gestaan. De eerste bebouwing dateert vermoedelijk van 1934. Uit bestudering van de kaarten van de internetsite Topotijdreis is gebleken dat de bebouwing in 1960 is verwijderd. In de periode vanaf circa 1960 tot op heden is het perceel braakliggend en/of in gebruik geweest als weiland. Voor 1934 is het terrein vermoedelijk altijd als landbouwgrond in gebruik geweest.

2.1.3 *Planbeschrijving*

Voorliggende onderbouwing en aanvraag omgevingsvergunningen voorzien in het mogelijk maken van een nieuwe woning op het onderhavig perceel. De nieuwe woning is in vooroverleg beoordeeld door de gemeente Oldambt. De nieuwe woning (zie figuur 2.4) heeft een rechthoekige vorm voorzien van een zadeldak. De woning is haaks op de weg geprojecteerd. De woning heeft een oppervlakte van 8x14 meter (zie figuur 2.5). De goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de bouwregels van het geldend bestemmingsplan, maximaal 3 meter respectievelijk 9 meter. De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelgrens in zuidwestelijke richting is 3 meter. De voorgevelrooilijn ligt op 5 meter vanaf de punt waard dezelfde perceelgrens de voorkant van het perceel raakt, zie figuur 2.6.



Figuur 2.4: Een schetsontwerp van de gevels van de nieuwe woning



Figuur 2.5: De plattegrontekeningen van de begane grondvloer en eerste verdieping.



Figuur 2.6: De situatietekening van het perceel met daarop de nieuwe woning geprojecteerd.

Nieuw te bouwen berging/carport

Achter de woning wordt een bijbehorend bouwwerk gebouwd in de vorm van een berging/carport. De afmetingen van het bouwwerk zijn 9 x 5,5, meter. De bouwhoogte van het bouwwerk is maximaal 5 meter.

Het bijbehorend bouwwerk voldoet aan de kenmerken en voorwaarden van artikel 2.3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waardoor het bouwwerk vergunningsvrij voor de activiteit bouwen is. Het bijbehorend bouwwerk blijft buiten beschouwing van voorliggende ruimtelijke onderbouwing en aanvraag omgevingsvergunning.

2.2

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het project is geen inrichtingsplan gemaakt.

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 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest 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 beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

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 (nationaal belang 13). 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.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

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.

Voorliggende project voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningenvoorraad in Heiligerlee.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat één nieuwe woning niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve kan een verdere motivatie aan de hand van de ladder achterwege blijven.

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 bestemmingsplan 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 'nieuwbouwrimte' 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 nieuwbouwruijnte 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.

Voor dit project geldt dat wordt voorzien in het netto toevoegen van één woning. Er wordt een nieuwe woning gebouwd op een locatie die op basis van het geldende bestemmingsplan een positieve (woon)bestemming heeft, echter zonder bouwmogelijkheid. Uit paragraaf 3.3. blijkt dat het project niet in strijd is met het gemeentelijk beleid en woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Oldambt 2015-2020

De stip op de horizon is dat bewoners graag in Oldambt wonen. Dit door een aantrekkelijk stedelijk centrum met een groot voorzieningenniveau en leefbare dorpen en wijken. Oldambt biedt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle typen huishoudens. Daaraan willen we met de Woonvisie 2015 – 2020 een verdere bijdrage leveren. Deze 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.

3.3.1.1

Visie voor nieuwbouw

In de visie kiest het gemeentebestuur voor een aantal thema's. De samenvatting laat lezen dat de visie voor 'nieuwbouw' als volgt is:

- 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.
- Programma Blauwestad (> € 325.000, -) is aanvullend waarbij het bestaand beleid wordt gecontinueerd.
- Toekomstgericht bouwen: levensloopbestendig met oog voor de vraag van toekomstige bewoners.
- Ruimte houden voor kleinschalige particuliere initiatieven.

3.3.1.2

Visie op wonen

Inbreiding voor uitbreiding

Als er sprake is van nieuwbouw dan gaat inbreiding voor nieuwe uitbreidingsplannen. Landelijk is dit al in 1999 als principe vastgelegd in de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreiden is goed voor een dorp. De geschiedenis leert dat het organisch groeien, investeren en veranderen van dorpen leidt tot een duurzaam aantrekkelijk dorpsbeeld. Het biedt soms de mogelijkheid om incidentele 'slechte woningen' te verwijderen, de locaties liggen vaak nabij voorzieningen, en het landschap blijft in tact.

Het serieus nemen van deze stelling betekent dat bij planontwikkeling eerst gekeken wordt naar het benutten van (al beschikbare of potentiële) inbreidingslocaties en bestaand leegstaand vastgoed, voordat nieuwe uitbreidingen worden ontwikkeld.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Soms dienen zich kleinschalig initiatieven aan in dorpen, waarvan het voor iedereen duidelijk is dat zij toegevoegde waarde hebben voor het dorp. De gemeente is zich er van bewust dat we als krimpgebied voorraadgroei moeten voorkomen. Dit vraagt extra voorzichtigheid met het toevoegen van nieuwe woningen. Nieuwe woningen worden doorgaans wel verkocht of verhuurd, maar concurreren direct met bestaande woningen, die daardoor moeilijker verkoopbaar of verhuurbaar zijn en in bepaalde gebieden nog meer leegstand ontstaat. Daarom is voorzichtigheid en een goede onderbouwing met oog voor neveneffecten geboden.

3.3.1.3

Plan capaciteit

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. Vanuit verschillende bestemmingsplannen is er plan capaciteit. De stand van zaken 1 juli 2015 is in tabelvorm in de woonvisie opgenomen. Voor de kern Heiligerlee is geen plan capaciteit in de woonvisie opgenomen.

Voorliggend project is vanuit een vooroverleg besproken en beoordeeld door het bevoegd gezag. De gemeente Oldambt heeft aangegeven dat voorliggend project niet in strijd is met de gemeentelijk woonvisie, omdat hier sprake is van een kleinschalig particulier initiatief. Ook is er sprake van een inbreidingslocatie op een braakliggend perceel in een bestaande woonomgeving.

3.3.2 Toekomstvisie Oldambt

De gemeenteraad van Oldambt heeft in april 2010 de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. In deze visie is een profiel van de gemeente opgesteld met een aantal (ruimtelijke) kernkwaliteiten (historische gaafheid, weidse polders met een gaaf uitzicht, heldere sterrenhemel, grenzend aan het Waddengebied, een sterke landbouw, grensgemeente, liggend aan een A-weg en de aanwezigheid van het Oldambtmeer en nieuwe natuur). In de visie naar 2020 wordt een positief imago nagestreefd als woon- en recreatiegemeente met eigen watercultuur, veilige fietsnetwerken en gevarieerde wandelroutes.

De landschapsontwikkeling is investeringsdoel met onderscheid en herkenbaarheid van de verschillende landschapstypes, het opknappen van zichtbare vervallen bebouwing, herstel van tuinen en oude erfbeplanting en herontwikkeling (voormalige) karakteristieke agrarische bebouwing.

Winschoten ontwikkelt zich als winkel- en cultuurstad met de Rensel als bouwsteen voor watersportstad. Met 16.000 arbeidsplaatsen is de gemeente Oldambt een woon- en werkgemeente die zich daarnaast ook wil ontwikkelen op het terrein van de Vrijtijdseconomie.

De woonkwaliteit is door herstructurering in de sociale huurwoningvoorraad en Blauwestad in de lift gekomen. Er wordt nadrukkelijker gekozen voor gevarieerd bouwen, zowel voor starters als voor ouderen (levensloopbestending). Omdat de afstand naar het werk steeds minder een probleem is, hebben veel mensen die elders werken gekozen voor een specifiek woonmilieu in het Oldambt. Van wonen in stadswijken tot in intieme dorpslinten. In de vele karakteristieke panden van Oldambt zijn bedrijven gekomen die leven van recreatie, cultuur en ambacht en zorg. Een van de missies is om deze ontwikkeling te stimuleren en te faciliteren.

3.3.3 Welstandsnota

De nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De nota is gebaseerd op de identiteit van de gemeente en is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauwestad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen (miniwelstandsnota's van specifieke ontwikkelingsgebieden) gekoppeld.

Op de welstandskaat heeft het gebied ter plaatse van het plangebied de categorie 5 "dwarslint". Naast de algemene criteria gelden de specifieke criteria voor dit gebied.

Het schetsplan van de woning (figuur 2.4) is reeds besproken met de welstandscommissie en akkoord bevonden.

3.4 Conclusie ten aanzien van beleid

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

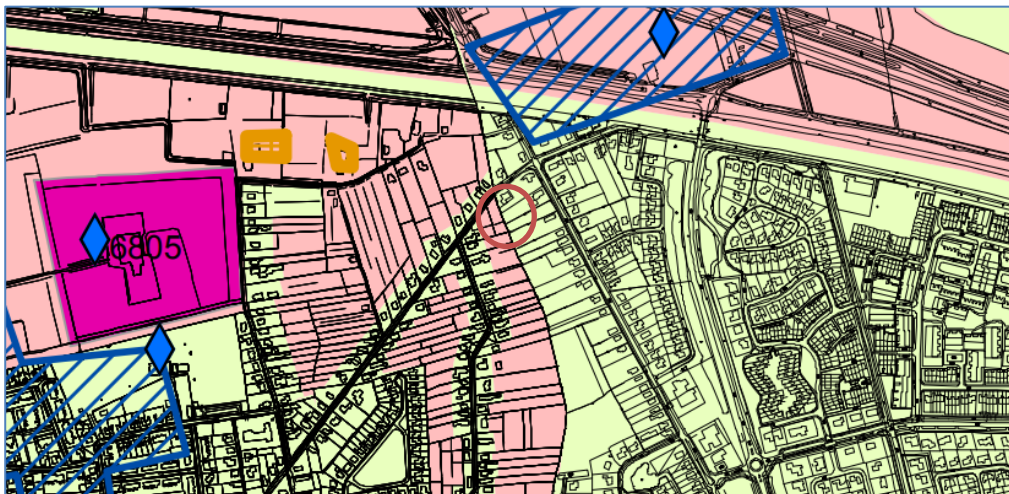
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In deze paragraaf 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.

De gemeente Oldambt heeft een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld.



Figuur 3.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oldambt met in de gele cirkel het plangebied.

Op basis van deze kaart geldt ten opzichte van archeologie het volgende voor het plangebied. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het perceel een aanduiding "Hoge archeologische verwachting (WR-a3)". Bij bodemingrepen van meer dan 200 m² is een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek) vereist.

De oppervlakte van de nieuwe woning is 8 x 14 meter. De bodemingreep van 112 m² is kleiner dan 200 m², waardoor geen archeologisch bodemonderzoek voor dit project nodig is. Ook met toepassing van de vergunningvrije bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 49,5 m² blijft de bodemingreep onder de 200 m².

4.2 Bodem

Er 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).

Door Klein Bodemonderzoeken B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, bekend onder projectnummer 17KL395, d.d. 15 november 2017. Het onderzoek komt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

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 zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande 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, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, 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.

Voor de volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

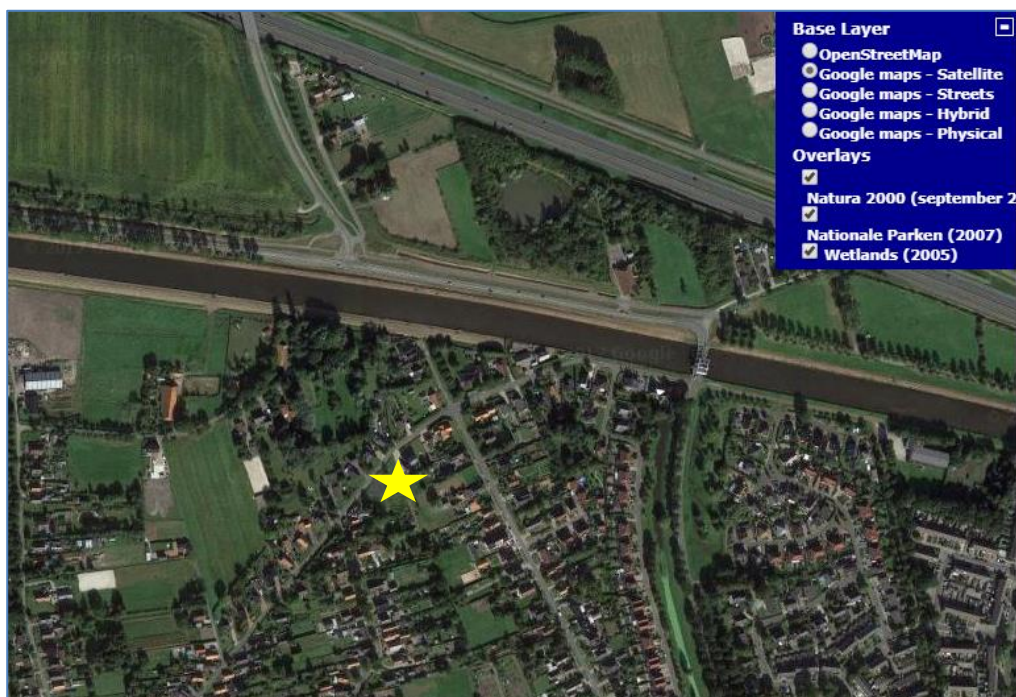
- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.1

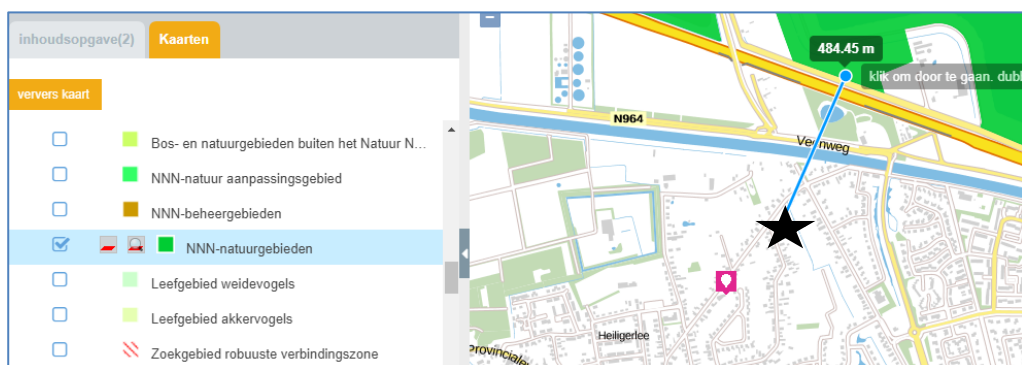
Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevinden zich geen natuurgebieden (zoals Natura-2000 en Wetlands). In figuur 4.2 bevinden zich nabij het plangebied onderdelen van het NNN-natuurgebieden. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de kaartenmachine www.synbios.nl/alterra



Figuur 4.2: Uitsnede van kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden op circa 480 meter in noordelijke richting (Blauwe Stad).

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. In voorliggende casus worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het perceel waar de nieuwe woning geprojecteerd is, is tot op de dag van vandaag altijd als tuin en landbouwkundig in gebruik geweest.

Op basis van recente foto's van het plangebied ontstaat de indruk dat het perceel intensief is. Op het perceel worden geen sloten gedempt, bouwwerken gesloopt of houtopstanden geveld. Het perceel gebruiken ten behoeve van voorgenomen bouwinitiatief gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.



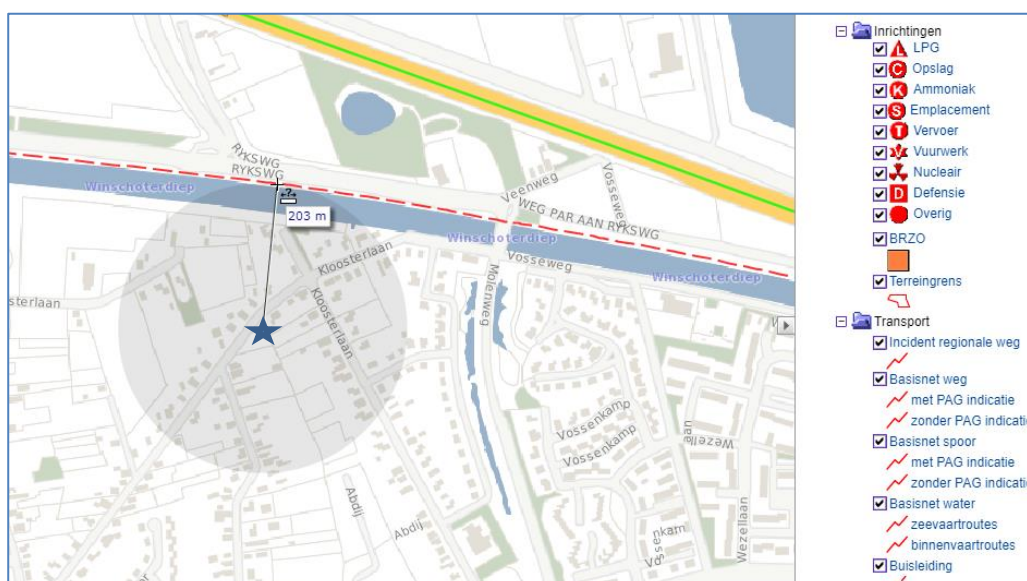
Figuur 4.3: Een verbeelding waaruit blijkt de huidige gebruik van het perceel. Te zien is dat de gronden intensief gebruikt zijn.

4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld hoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen.

Onderstaand een weergave hiervan van de risicokaart Groningen.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart Groningen ter hoogte van het plangebied

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Buisleidingen

Binnen en nabij het plangebied zijn geen (transport) buisleidingen gelegen die van invloed zijn op voorliggend planontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied is 1 buisleiding van de Gasunie gelegen. De leidingen hebben beiden een werkdruk van 40 bar met een diameter van 6,26 inch. Zie hieronder de specificaties van de gastransportleiding.

Details buisleiding		
Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.	
Uitwendige diameter	159,00 [mm]	6,26 [inch]
Wanddikte buisleiding	5,00 [mm]	0,20 [inch]
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	113	
Staalsoort	St 35.8(1A)-RE=235 N/mm ²	
Maatregel		

Figuur 4.5: Een overzicht met detailinformatie van de aanwezige buisleiding

Deze hogedrukgasleiding heeft een zogeheten 'invloedsgebied' van circa 70 meter. Het plangebied bevindt zich op ruim 200 meter van de leiding en dus buiten het invloedsgebied, zodat geen nadere verantwoording nodig is van de toename van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

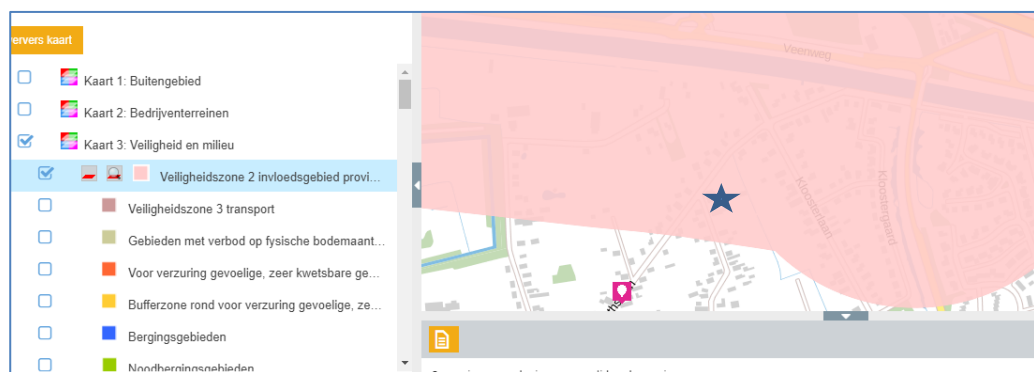
De spoorverbinding aan de noordzijde van het plangebied is aangemerkt als Basisnet Spoor. Het betreft een traject ten behoeve van een transport van gevaarlijke stoffen.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

In en nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen die invloed hebben op voorliggend planontwikkeling.

4.4.1.5 *Provinciaal Basisnet Groningen*

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”.



Figuur 4.6: Uitsnede kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de veiligheidszone 2 ten opzichte van het plangebied.

Het plangebied valt binnen de Provinciaal basisnet Groningen. De N962 Veenweg is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Het plangebied is echter gelegen op circa 332 meter van de N962, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording. Het project voorziet in het bouwen van een woning waar iemand gaat wonen die nu bij haar ouders woont. Het huidige adres van bewoners (Kloosterlaan 144 te Winschoten) is ook in de betreffende invloedsgebied gelegen. Feitelijk is sprake van een ‘neutrale’ groepsrisico.

4.4.1.6 *Conclusie*

In directe nabijheid van het plangebied zijn een buisleiding (gastransportleiding Gasunie) gelegen. Ook is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van een Provinciaal Basisnet Groningen. Gelet op afstanden en geen feitelijke toename van het groepsrisico is nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig.

4.5 **Geluid**

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 *Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woning*

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. De woning is een geluidsgevoelig object. Het plangebied grenst aan Hoethslaan te Heiligerlee waar ter plaatse een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In dat geval is er geen sprake van een geluidszone en is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.5.2 *Overige bronnen inrichting*

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

4.5.3 *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch functiewijziging naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

4.6.1 *Vanuit de woning naar de omgeving*

Voor de nieuwe woning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

4.6.2 *Vanuit de omgeving naar de woning*

Ten opzichte van de woning in het plangebied zijn in de directe omgeving geen bedrijven of instellingen aanwezig die van invloed op het plangebied. Het gebied kenmerkt zich als een (rustige) woonwijk.

4.6.3 *Conclusie*

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 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. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 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.

Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om het parkeren ten behoeve van één woning te regelen. In het plangebied worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.9 M.E.R.-beoordeling

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.

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.

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

Hoofdstuk 5 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. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Projectgegevens

Project : Nieuwbouw woning a/d Hoethslaan 29 te Heiligerlee
Projectnummer : RB 30.070
Versie : 01
Datum : November 2017

Opdrachtgever

De heer E. Dijkstra
Kloosterlaan 144
9675 JP Winschoten

RooBeek Advies

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