

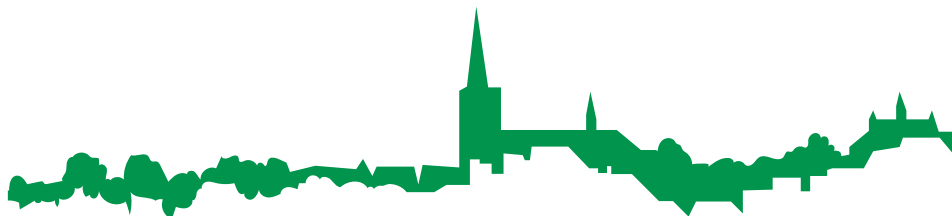
BESTEMMINGSPLAN PROVINCIALEWEG 121, HEILIGERLEE GEMEENTE OLDAMBT





BESTEMMINGSPLAN PROVINCIALEWEG 121, HEILIGERLEE GEMEENTE OLDAMBT

Planstatus	Ontwerp
Datum	06 - 12 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.1895.19BP0002-0301
Auteur(s)	Z. Zeegers, K. Kusters



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Randvoorwaarden	16
4.1	Archeologie.....	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Cultuurhistorie.....	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Geluid	23
4.7	Luchtkwaliteit	25
4.8	Natuurwetgeving.....	27
4.9	Verkeer en parkeren.....	29
4.10	Vormvrije M.E.R.- beoordeling.....	30
4.11	Water.....	31
5.	Juridische opzet	34
5.1	Verbeelding	34
5.2	Planregels	34
5.3	Toelichting op de bestemmingen.....	34
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen:

Bijlage 1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

Bijlage 3 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4 Uitgangspuntennotitie watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt.

De ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning en zes half-vrijstaande woningen langs de Provincialeweg. Daarnaast wordt binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121 een extra woonfunctie mogelijk. In relatie met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt de milieucategorie van de achterliggende bedrijfsbestemming afgeschaald van milieucategorieën 3.1 en 3.2 naar milieucategorie 2. Het huidige bedrijfspand op de Provincialeweg 121 blijft behouden. Binnen dit pand wordt het mogelijk om te wonen en te werken.

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks toelaatbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het Groningse dorp Heiligerlee, in de gemeente Oldambt. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Scheemda, sectie G, perceelnummers 4821, 4028 en 4822 met een totale oppervlakte van 17.724 m².

Het plangebied ligt circa 2 km ten noordwesten van de kern Winschoten. Aan de noordzijde van het plangebied is het kanaal Winschoterdiep gelegen op een afstand van circa 900 meter. De provinciehoofdstad Groningen ligt circa 30 km ten westen van het plangebied. Circa 12 km richting het oosten van het plangebied ligt de Duits-Nederlandse grens. Op circa 6 km afstand ten zuiden van het plangebied ligt de kern Oude Pekela.

Onderhavig plangebied, ter hoogte van de Provincialeweg 121, is gelegen langs het lint van Heiligerlee. Aan de noordzijde van het plangebied zijn woningen gelegen. Direct aan de oostgrens van het plangebied grenst de stad Winschoten. Ten zuiden van het plangebied ligt agrarische grond. Aan de westzijde van het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen zoals een botenhandelaar en een bandenwinkel. Daarnaast is het centrum van Oldambt eveneens ten westen van het plangebied gelegen. Het centrum kent een bakkerij, fietsenwinkel, cafetaria en een kerk.

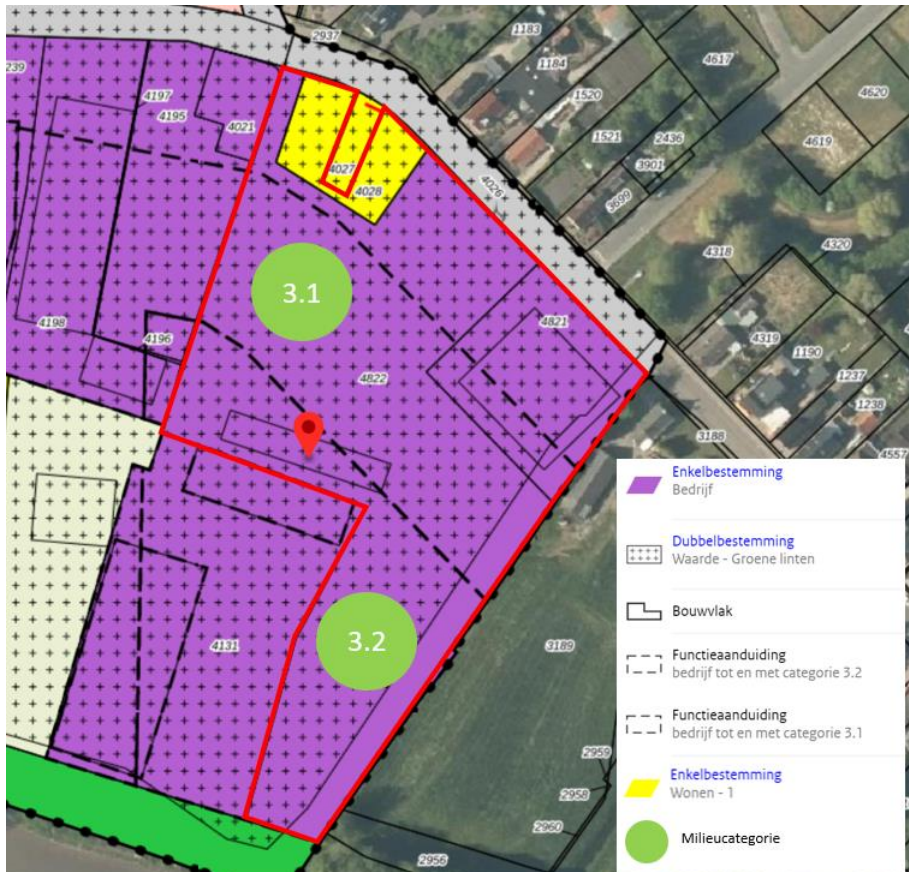


Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee”, vastgesteld op 25 oktober 2021.

Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met twee bouwvlakken en gedeeltelijk de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ en gedeeltelijk ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’. Ter plaatse van het perceelnummer 4028 kent het plangebied reeds de bestemming ‘Wonen – 1’, maar zonder bouwmogelijkheden. Verder kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Groene linten’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 tot en met 3.1 of 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (afhankelijk van de aanduiding). Daarbij geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 2 onder categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarbij geldt dat er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden met uitzondering van vervanging van bestaande woningen.

Waarde – Groene linten

De voor ‘Waarde – Groene linten’ aanwezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor de bescherming van wegbeplanting en daarmee samenhangende slingertuinen.

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Woningbouw is niet mogelijk binnen de bestemming ‘Bedrijf’. Voor de gronden welke reeds de bestemming ‘Wonen – 1’ kennen, geldt dat geen nieuwe woningbouw ontwikkeld mag worden. Het toevoegen van een extra woonfunctie in het bestaande bedrijfspand is tevens strijdig met de vigerende bedrijfsbestemming. Derhalve past onderhavig planvoornemen niet binnen de kaders van het bestemmingsplan “Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee”.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna de toekomstige situatie wordt omschreven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen langs het lint van het dorp Heiligerlee in de gemeente Oldambt ter hoogte van de Provincialeweg 121. De planlocatie ligt op de grens met de kern Winschoten waar de Provincialeweg overgaat in de Grintweg. De percelen met perceelnummers 4821, 4028 en 4822 vormen samen het plangebied en hebben een totale oppervlakte van 17.724 m².

Perceel 4028 (1.070 m²) is begroeid met verschillende bomen en struiken (1). Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Perceel 4822 (13.994 m²) is eveneens begroeid met een aantal bomen en gras (2). Op het perceel is een schuur met een grondoppervlakte van circa 550 m² aanwezig (3). De schuur met zadeldak is in verouderde staat. De bouwhoogte van de schuur bedraagt circa 6 meter.

Perceel 4821 (2.660 m²) betreft het adres Provincialeweg 121 (4). Op dit perceel is een bedrijfspand bestaande uit twee aaneengebouwde volumes aanwezig met een totale oppervlakte van 987 m². Het noordelijk bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met zadeldak en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3 meter en 6 meter. Het zuidelijke bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking. De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 3 meter. Het bedrijfspand aan de Provincialeweg 121 is momenteel leegstand en werd tot twee jaar geleden geëxploiteerd door een autopoetsbedrijf.



Visualisering bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt.

De ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning en zes half-vrijstaande woningen langs de Provincialeweg. De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen bedraagt in de toekomstige situatie respectievelijk maximaal 6,50 meter en maximaal 10 meter. In het bestaande bedrijfspand aan de Provincialeweg 121 wordt wonen in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Aan de bebouwing aan de Provincialeweg 121 vinden geen wijzigingen plaats. In relatie met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt de milieucategorie van de achterliggende bedrijfsbestemming afgeschaald van milieucategorieën 3.1 en 3.2 naar milieucategorie 2.

Op het achterterrein van de beoogde woningen wordt een bedrijfsverzamelgebouw met negen units ter vervanging van de bestaande verouderde schuur gerealiseerd. Dit gebouw maakt onderdeel uit van het plangebied, aangezien de milieucategorie ter plaatse afgeschaald wordt. De sloop en nieuwbouw is echter reeds vergund middels een aparte omgevingsvergunning. Derhalve wordt de sloop-nieuwbouw van dit gebouw verder niet getoetst aan het beleidskader en de omgevingsaspecten in deze toelichting.

Verder wordt op het achterterrein een wadi aangebracht ten behoeve van de watercompensatie. De afwatering van de wadi wordt aangesloten op een bestaande watergang ten oosten van het plangebied. Ook worden op het achterterrein meerdere bomen aangeplant. Overwoekerde bosschages aan de westzijde van het plangebied wordt verwijderd.



Situatietekening toekomstige situatie

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe versie. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem voor ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Een aantal aspecten is van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt daarbij de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toetsing aan de Ladder

Het planvoornemen betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt. De jurisprudentie in oogschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ omdat het onder de grenswaarde van 11 woningen uit de jurisprudentie blijft. Verdere toetsing aan de Ladder is voor de woningbouw derhalve niet noodzakelijk.

De opname van een woonfunctie in het bestaande bedrijfsgebouw aan de Provincialeweg 121 betreft geen nieuw beslag op de ruimte. Derhalve is verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Groningen is op 1 juni 2016 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale visie van de provincie Groningen voor de lange termijn op het gebied van de fysieke leefomgeving. De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren door kansen te benutten. Op 25 mei 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld waarin een aantal wijzigingen zijn verwerkt.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultuur erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciaal beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in vijf verschillende thema's, waaronder weer elf provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

Thema	Belangen
Ruimte:	• Ruimtelijke kwaliteit • Aantrekkelijk vestigingsklimaat • Ruimte voor duurzame energie • Vitale landbouw
Natuur en landschap:	• Beschermen landschap en cultureel erfgoed • Vergroten biodiversiteit
Water:	• Waterveiligheid • Schoon en voldoende water
Mobiliteit:	• Bereikbaarheid
Milieu:	• Tegengaan milieuhinder • Gebruik van de ondergrond

Integrale opgaven

De provincie Groningen heeft haar belangen vertaald in vijf integrale opgaven rond de grootste ontwikkelkansen en vraagstukken. Te weten:

- Gaswinning;
- Energyport;
- Krimp en groei;
- Regio Groningen – Assen;
- Waddengebied.

De vijf opgaven hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening op 1 juni 2016 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 15 juli 2016 in werking getreden, op 25 mei 2022 geactualiseerd vastgesteld en op 15 november 2022 geconsolideerd.

De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische borging van het in de Omgevingsvisie beschreven beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in het Omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels.

Specifiek voor dit project zijn de volgende regels van belang:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan/omgevingsvergunning alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie en de regionale woondeal 2022-2030. Onderhavig planvoornemen betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de regionale woonvisie en de regionale woondeal 2022-2030, zoals omschreven in paragraaf 3.3. Derhalve is het planvoornemen in lijn met artikel 2.15.1.

2.57.1 Glaciale ruggen

In artikel 2.57.1 Glaciale ruggen van de Omgevingsverordening zijn regels gesteld ter bescherming van glaciale ruggen. De regels bevatten een verbod op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen. Ook zijn er regels opgesteld voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

Met onderhavig planvoornemen worden de glaciale ruggen niet geschaad. Hetgeen in lijn is met de regels uit 2.57.1 Glaciale ruggen.

Artikel 2.59.3 Groene linten

De verordening stelt regels ter bescherming van groenen linten. Vanwege het belang van behoud en zo mogelijk versterking van bestaande groenstructuren, zoals singels, houtwallen en bermbeplanting en de bredere samenhang van deze groene linten dienen de groenstructuren nader onderbouwd te worden.

De westzijde van het plangebied bestaat uit een singel/ bomenrij. Binnen de eerste circa 40 meter, gezien vanuit de Provincialeweg, wordt het groen verwijderd ten behoeve van het toekomstig woonperceel. Het daarop volgende groen blijft behouden. Het te verwijderen groen betreft overwoekerde bosschages, wat ontstaan is vanuit achterstallig onderhoud.

De zuidgrens van het plangebied grenst aan het groen van de Trekweg, dat als waardevol groen wordt aangemerkt. Aan de zuidzijde van het plangebied vinden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats. De bestaande groenstructuur ter plaatse blijft behouden. Aan de zuidgrens van het plangebied wordt een wadi aangebracht ten behoeve van de watercompensatie. Het bestaande groen wordt niet geschaad.

De groenstructuur ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw is meegenomen in de toetsing van een reeds verleende omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw.

Met de toevoeging van enkele solitaire bomen wordt de groenstructuur ter plaatse versterkt/ gecompenseerd. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de regels uit 2.59.3 Groene linten.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Ter voorbereiding van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden.

De gemeente Oldambt kent verschillende gebiedstyperingen. Deze gebieden hebben ieder hun eigen kwaliteiten, het stedelijk gebied heeft andere kwaliteiten dan bijvoorbeeld de bedrijventerreinen. De gemeente wil dat ontwikkelingen bij deze kwaliteiten aansluiten of deze versterken.

Winschoten is als koopstad van grote betekenis voor de regio, Winschoten draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van de regio. Verder kent de gemeente Oldambt meerdere dorpen met ieder hun eigen identiteit. In het “Regionaal woon- een leefbaarheidsbasisplan Oost- Groningen” is een indeling gemaakt in woonmilieus:

- Stedelijke kernen: kernen met een sub regionale functie, een compleet aanbod voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen waaronder mode. Winschoten is een stedelijk kern.
- Centrumdorpen: dorpen met een supermarkt(en) aangevuld met drogist en andere winkels zoals mode. Bijvoorbeeld Scheemda.
- Basisdorpen: dorpen met (meestal) alleen een supermarkt, geldfunctie, huisarts, basisschool. Weinig of geen aanvullende functies. Voorbeelden zijn Bad Nieuweschans, Beerta, Finsterwolde, Heiligerlee, Midwolda, Nieuwolda, Oostwold en Westerlee.
- Woondorpen en landelijk gebied: dorpen met nauwelijks of geen voorzieningen, meestal wel een ontmoetingsruimte, soms ook basisonderwijs, zoals Blauwestad, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf, Nieuw Beerta, Nieuwe Scheemda, 't Waar.

De kernkwaliteiten van de dorpen en het verschil in woonmilieu maakt dat ieder dorp zijn eigen identiteit heeft. Met een aantal dorpen heeft afstemming plaatsgevonden over de beschrijving van deze kwaliteiten.

Heiligerlee

Heiligerlee kent een bewogen historie. Dit komt tot uitdrukking in het museum Slag bij Heiligerlee. Inmiddels vloeien Heiligerlee en Winschoten qua bebouwing in elkaar over. Alles wat Winschoten te bieden heeft, is daardoor eigenlijk ook van toepassing op Heiligerlee gezien de beperkte afstand tot het centrum van Winschoten. Heiligerlee kent zelf ook nog enkele voorzieningen. Daarnaast kent Heiligerlee een bloeiend verenigingsleven. Het klokkengieterijmuseum en museum Slag bij Heiligerlee geven de historische betekenis weer en zijn samen een belangrijke toeristische trekker. De belevingsroute is een mooie recreatieve voorziening die onlangs gerealiseerd is.

Aan de westzijde is het bedrijventerrein Eextahaven gelegen waarop zich steeds meer bedrijven vestigen. Het wonen vindt plaats aan rustige woonstraten en langs de provinciale weg.

De gemeente streeft naar leefbare, vitale dorpen en wijken. Dorpen en wijken waarbij de inwoners betrokken zijn met elkaar en die betrokken zijn met de omgeving. Ten aanzien van leefbare, vitale dorpen en wijken zijn de volgende zaken van belang:

- Mensen moeten prettig kunnen wonen, dat vereist investeringen in kwaliteit van de fysieke leefomgeving, in de openbare ruimte, in de woningvoorraad, in veiligheid en in accommodaties;
- Participatie en sociale cohesie, dit vereist goede voorzieningen en het ondersteunen van vrijwilligers;
- Bewaken en bevorderen gezondheid inwoners;
- Goede voorzieningen (winkels, onderwijs, sport, recreatie, zorg) op redelijke afstand;
- Een goede bereikbaarheid.

De beoogde ontwikkeling betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt. Onderhavig planvoornemen komt de leefbaarheid en de bedrijvigheid van het dorp Heiligerlee ten goede. Met het toenemende aantal bedrijven in Heiligerlee (bedrijfsterrein Eexhaven) neemt de vraag naar woningen toe. Daarbij wordt met het voornemen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de leefomgeving; een braakliggend terrein wordt (deels) heringericht. Daarbij wordt ter plaatse de huidige milieucategorie 3.1 en 3.2 afgeschaald naar milieucategorie 2, wat eveneens het woon- en leefklimaat bevordert. Gesteld wordt dat het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsvisie.

Programma Wonen Oldambt (2021 – 2026)

De gemeente Oldambt heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het nieuwe Programma Wonen (voorheen Woonvisie). In het Programma Wonen staan de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar.

Het Programma Wonen laat een duidelijke koerswijziging zien ten opzichte van de vorige woonvisie. De woningmarkt in Oldambt is veranderd, de vraag naar woningen is sterk aangetrokken en de bevolkingsprognoses zijn een stuk positiever. Dat biedt kansen om de woningmarkt in Oldambt te vernieuwen en te verbeteren. In het Programma Wonen zit meer ruimte om goede woningen te bouwen. Daarnaast spreekt de gemeente de ambitie uit om bestaande woningen te verbeteren en de woningvoorraad als geheel toekomstbestendiger te maken.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 7 nieuwe woningen en het toestaan van een woonfunctie binnen een bestaand bedrijfspand. Het Programma Wonen Oldambt stelt dat er in de ‘basisdorpen’, waar Heiligerlee onderdeel van is, 110 woningen gebouwd kunnen worden vóór 2030. Het Programma Wonen Oldambt ziet graag een ‘kleine groei’ in de middel dure grondgebonden koopwoningen (voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen). Het Programma Wonen Oldambt wordt aangevuld door De Regionale Woondeal 2022-2030. De Regionale Woondeal 2022-2030 stelt dat er voor de basisdorpen, waar Heiligerlee onderdeel van is, 235 woningen gebouwd kunnen worden vóór 2030. De Regionale Woondeal sluit aan bij de wensen uit het Programma Wonen Oldambt waarbij woningen binnenstedelijke gebouwd dienen te worden. Gesteld kan worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling in lijn is met de woningbouwvisie uit het Programma Wonen Oldambt en De Regionale Woondeal 2022-2030.

Nota Archeologie en Beleidskaart Archeologie

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied.

Bekende en te verwachte archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven.

De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. Historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;
3. Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;
4. Gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats.

De Nota Archeologie en Beleidskaart Archeologie zijn vertaald naar de planregels van de gemeentelijke bestemmingsplannen. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect 'archeologie'.

Welstandsnota

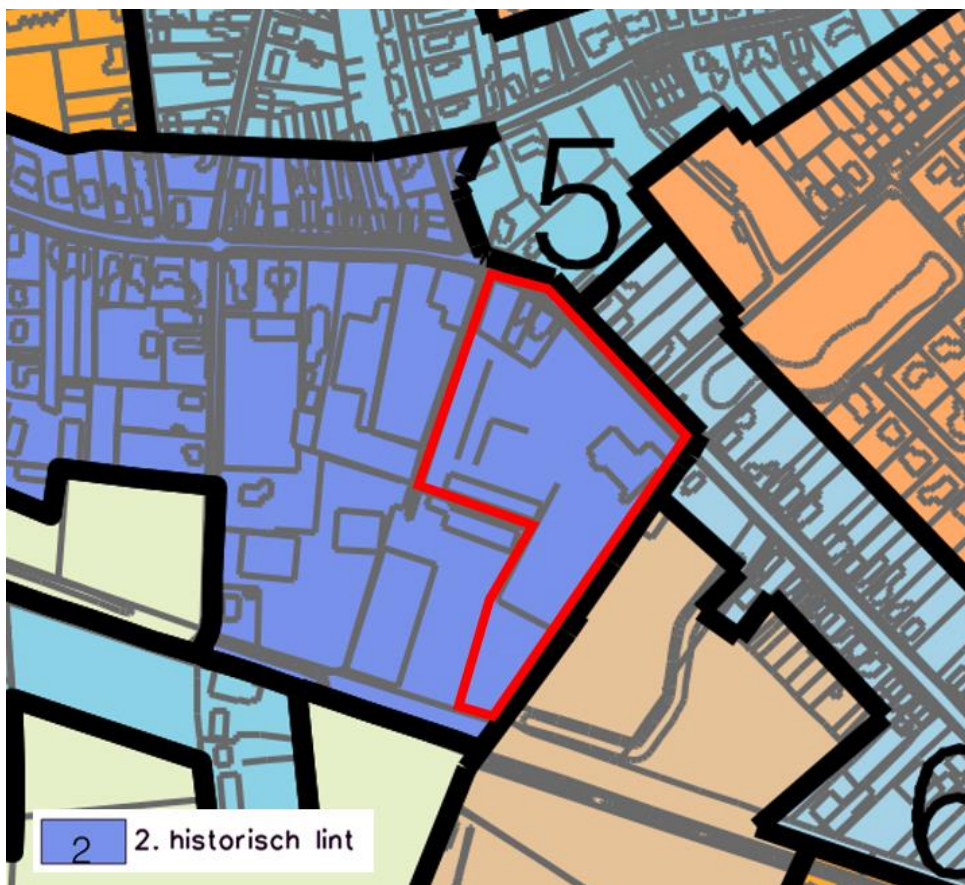
De gemeente Oldambt heeft in 2013 de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedseigen criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

De gemeente Oldambt wil, op het beleidsterrein van welstand, ruimte geven aan vernieuwing en experimenten. Ze wil verantwoordelijkheden zoveel mogelijk bij de burgers zelf laten en alleen het noodzakelijke regelen. Daarom is onderscheidt gemaakt in welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden.

Vanuit de bijbehorende welstandskaat is op te maken dat het plangebied valt in gebied 2 'Historisch lint'. Voor dit gebied geldende de volgende welstandscriteria:

- Afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door de grootte, functie en plaats in het lint;
- Bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw (bij boerderijen achter de brandmuur); richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting;
- Eén verdieping met kap, op ruime kavel, afhankelijk van de plaats in het lint zijn ook twee verdiepingen met kap mogelijk;
- Geleding en plastic voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder sober;
- Zichtbare bijgebouwen aan voorzijde ontwerpen in stijl;
- Grote schuren naast oude bebouwing in schaal optisch gecorrigeerd;
- Stijl verbouw in samenhang met het bestaande;
- Overwegend verticale of wisselde compositie;
- Gevels tamelijk gesloten;
- 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.

Het bouwplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Aan een aantal van de criteria wordt reeds voldaan. Zo worden de woningen op voldoende afstand van de weg ontwikkeld en bijgebouwen worden achter de voorgevellijn gebouwd. Ook wordt er stedenbouwkundig aangesloten bij de criteria waarin woningen worden voorzien van één bouwlaag met kap.



Uitsnede Welstandskaat, plangebied rood omkaderd

4. RANDVOORWAARDEN

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit planvoornemen relevant zijn. De conclusies zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Archeologie

Beleidskader

Verdrag van Malta

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordening voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van het overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta', waarbij gestreefd wordt naar behoud in situ. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet, welke de opvolger is van de gewijzigde Monumentenwet.

Bescherming van archeologische waarden volgens de Erfgoedwet vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Onderzoek

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010). In deze nota is aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied.

De gemeente Oldambt heeft er voor gekozen grote delen van de bebouwde kernen binnen de gemeente vrij te stellen van onderzoeksverplichtingen. De reden hiervoor is de verstoring die moderne bebouwing (fundering, onderkelderingen, bouwrijp maken) al aan archeologische resten teweeg heeft gebracht dat onderzoeksverplichtingen niet te rechtvaardigen is.

Op basis van de Nota is het plangebied niet aangewezen als een gebied voor archeologische waarden. Daarnaast kent het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met maximale hinderafstand. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Onderhavig plangebied is gelegen aan het lint van de kern Heiligerlee. Langs het lint, in de nabijheid van het plangebied, zijn verschillende planologische functies gelegen, zoals woon-, centrum-, bedrijfs- en maatschappelijke functies. Gezien de diversiteit aan functies in de nabijheid van het plangebied wordt aangesloten bij de richtafstanden voor een gemengd gebied.

In de onderstaande tabel zijn de afstanden tussen het plangebied en de nabijgelegen milieuhinderlijke functies weergegeven, zowel de feitelijke als de planologische situatie is daarbij beschouwd.

Adres	Functie	Categorie <i>Feitelijk/ planologisch</i>	Richtafstand <i>Feitelijk/ planologisch</i>	Werkelijke afstand
Provincialeweg 103a	Botenhandelaar	2 / 3.2	10 / 50 meter	90 meter
Provincialeweg 101d	Bandenwinkel	2 / 3.1	10 / 30 meter	60 meter

In de nabijheid van het plangebied wordt een botenhandelaar en een bandenwinkel geëxploiteerd. Deze bedrijven kennen feitelijk milieucategorie 2. Echter biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plaatse bedrijven met de milieucategorie 3.1 en 3.2 te vestigen. Zowel in de feitelijke als de planologische situatie, wordt aan de richtafstanden voldaan. De bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast ligt het bestemmingsvlak van de burgerwoning aan de Loopbruglaan 2 op kortere afstand van de bedrijfsbestemming van de bedrijven. De dichterbij gelegen woning is daardoor bepalend voor de (uitbreidings)mogelijkheden van de bedrijfsbestemming. De nieuwbouwwoningen vormen daarmee eveneens geen (extra) belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Ter plaatse van de toekomstige woning aan de Provincialeweg 121 komt het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf – lichte bedrijvigheid'. Met deze aanduiding wordt het mogelijk gemaakt om een bedrijfsfunctie te realiseren met maximaal milieucategorie 2 evenals een woonfunctie. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt in relatie met de voorgenomen woningbouwontwikkeling de milieucategorie van de achterliggende bedrijfsbestemming afgeschaald van milieucategorieën 3.1 en 3.2 naar milieucategorie 2.

Ter hoogte van het op het achterterrein gelegen bouwvlak wordt voldaan aan de vereiste richtafstand van 10 meter, gemeten vanaf het bouwvlak tot de milieugevoelige functie. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de toekomstige woonbestemming het woon- en leefklimaat voldoende is. Ook wordt geen belemmering verwacht met betrekking tot het wegverkeerslawaai, zoals het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 4.6) stelt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of de aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Vanaf 1 oktober 2019 is het tevens verplicht de PFAS-waarde in de bodem te onderzoeken, voordat gestart kan worden met grondverzet en/of kavelverkoop. PFAS is de verzamelnaam voor de stoffen PFOA, PFOS en GenX en wordt gezien als een zeer zorgwekkende stof (ZZS). Deze verplichting houdt in dat er geen grond vervoerd mag worden als de PFAS-waarde niet bekend is.

Onderzoek

Door MUG Ingenieursbureau is in de periode van februari t/m juli 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), teneinde een uitspraak te kunnen doen of deze al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Voorafgaand aan het onderzoek is het maaiveld visueel geïnspecteerd op aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Hierbij zijn op diverse plaatsen asbesthoudende materialen aangetroffen op het maaiveld.

Tijdens het graven van de gaten en het uitvoeren van de boringen is de grond per onderscheidende bodemlaag bemonsterd en visueel beoordeeld op asbesthoudende materialen. Hierbij is in de bovengrond op een plaats asbesthoudend materiaal aangetroffen. Voor het overige zijn tijdens de boringen op veel plaatsen lichte puindeeltjes in of op de bodem waargenomen.

Het noordwestelijke gedeelte van de onderzoekslocatie blijkt opgehoogd te zijn met puin. Het betreft hier een terreingedeelte van circa 400 m² dat circa 1 meter is opgehoogd. Verder bevindt er zich op de locatie een puinpad. Dit puinpad heeft een oppervlakte van circa 500 m². De dikte van de puinlaag bedraagt gemiddeld 0,5 meter.

Aanbevolen wordt, in overleg met bevoegd gezag, een saneringsplan op te laten stellen voor de gehele locatie. In het saneringsplan zal aangegeven dienen te worden hoe de bodemverontreinigingen en de verontreinigde verhardings- en ophooglaag op een milieuhygiënische verantwoorde wijze gesaneerd gaan worden.

De voorstaande aanbeveling is tot op heden niet uitgevoerd. Met de beoogde ontwikkeling worden de aanbevelingen met betrekking tot de saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Tussen de uitvoering van het bodemonderzoek in 2003 en ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan (2023) hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden binnen het plangebied. Zo is er geen bebouwing bijgebouwd of gesaneerd, is de milieucategorie tussentijds niet gewijzigd en is het terrein, met uitzondering van de bestaande bebouwing, braakliggend. De bodemsanering wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Met het uitvoeren van de bodemsanering vormt de verontreiniging niet langer een belemmering voor onderhavig planvoornemen. De bodemsanering wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet, die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

De kern Heiligerlee van de gemeente Oldambt kent slechts één rijksmonument. Het rijksmonument is het gedenkteken 'Graaf Adolfmonument'. Dit rijksmonument is gelegen op een afstand van circa 850 meter van het plangebied. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op dit rijksmonument.

De kern Heiligerlee kent geen gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risicovormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als "het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De verbonden risico's moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Bevi is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegenomen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden gebouwd.

Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Inrichtingen

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het toxisch invloedgebied van JPB Logistics B.V. te Winschoten. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.12, lid 4) maakt de beleidsmatige keuze het gifwolkaandachtsgebied te begrenzen op 1,5 km. Onderhavig plangebied is gelegen op een afstand van circa 3,5 km van JPB Logistics B.V. In relatie tot de planontwikkeling is geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de wegen A7 en de N964 gelegen. Op basis van de Atlas voor de Leefomgeving is voor de A7 het brandplasaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied respectievelijk circa 50 meter en 200 meter. Voor de N964 is op basis van de Atlas voor de Leefomgeving geen brandplasaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied aangewezen. De A7 is gelegen op een afstand van circa 1,1 km van het plangebied. Het gevaarlijk transport over wegen vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Transport over water

In de nabije omgeving van het plangebied is het Winschoterdiep gelegen. Op basis van de Atlas van de Leefomgeving is het Winschoterdiep niet aangewezen als risicovolle vaarroute. Derhalve vormt het Winschoterdiep geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is de spoorverbinding Scheemda – Winschoten gelegen op een afstand van circa 800 meter. Conform de legenda Atlas voor de Leefomgeving kent de spoorlijn een PAG-indicatie, maar er is geen brandplasaandachtsgebied opgenomen. Gezien de constatering van de Atlas voor de Leefomgeving en de afstand van de spoorlijn tot het plangebied vormt het transport over het spoor geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Geluid

Beleidskader

Het aspect geluidhinder speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, luchtverkeerslawaaai en industrielawaaai.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt.

De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Ten aanzien van industrielawaaai geldt een etmaalwaarde van 50 dB(A).

In artikel 1 van de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als een geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën te scharen zijn, zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

Op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn woningen aangewezen als geluidgevoelig object. Vanwege de ligging van het onderzoeksgebied van de Provincialeweg – Grintweg (50 km/ uur regime) dient een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai uitgevoerd te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Kloosterlaan, Kloostergang en Kloostertuin opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Door K+ Adviesgroep is 8 november 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai overlegd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting van het wegverkeer, teneinde een uitspraak te kunnen doen of deze al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is als bijlage bij te toelichting opgenomen.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwbouw situaties' zijn in artikel 82 t/m 87 van de Wet geluidhinder vermeld.

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden bij Algemene Maatregel van Bestuur ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidsbelasting. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is onder zeer strikte regels nieuwbouw mogelijk. Het plan dient dan te voorzien in zogenaamde dove-gevels.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximaal ontheffingswaarde stedelijk gebied: 63 dB (art. 83 lid 2)

Grintweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Grintweg is maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Oldambt kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Op basis van de bekende gegevens is zichtbaar dat de nieuwbouwwoningen beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel, namelijk de achtergevel. Bij de indeling van het bestaande bedrijfsgebouw dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van minimaal één geluidsluwe gevel.
- Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Provincialeweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Provincialeweg is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Oldambt kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Op basis van de bekende gegevens is zichtbaar dat de nieuwbouwwoningen beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel, namelijk de achtergevel. Bij de indeling van het bestaande bedrijfsgebouw dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van minimaal één geluidsluwe gevel.

- Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Kloostergang

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting is ten hoogste 30 dB (excl. art 110g Wgh). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kloosterlaan

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting is ten hoogste 40 dB (excl. art 110g Wgh). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kloostertuin

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting is ten hoogste 40 dB (excl. art 110g Wgh). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, mits de gemeente een hogere waarden besluit verleent voor het verkeerslawaaï afkomstig van de Grintweg en de Provincialeweg. Hierbij dient het advies voor geluidswerende maatregelen uit het akoestisch onderzoek opgevolgd te worden.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën in gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 14 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Bijdrage planvoornemen aan de luchtkwaliteit ter plaatse

Onderhavig planvoornemen betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 vrijgesteld van toetsing. Gezien onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 8 woningen is onderzoek niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	63,2
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de boswet zijn opgegaan in deze wet. De Wet natuurbescherming bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000- gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Met de intredingwerking van de Wet natuurbescherming is de bescherming van beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet vervallen. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op de provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer beschermd zijn en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in de Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Toetsing

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Waddenzee', gelegen op circa 12 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van onderhavig planvoornemen is van een externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake; er worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van het planvoornemen.

Natuurnetwerk Nederland

Rondom het plangebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Groningen een algemene vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Binnen onderhavig planvoornemen vinden geen sloopwerkzaamheden plaats, waardoor geen aantasting aan de habitatrictlijn wordt verwacht. Daarbij is het braakliggende terrein gelegen naast een bedrijventerrein, wat geen gewenst vestigingsklimaat is voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Mocht met de uitvoering van de werkzaamheden grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden aangetroffen wordt zorggedragen conform de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, zullen eventueel waargenomen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden geplaatst.

Algemeen voorkomende vogels:

Verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden middels de AERIUS Calculator.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat de projecten de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator 2023.0.1. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit de berekening blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

De verkeersbewegingen zijn bepaald in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de bestaande en toekomstige situatie weergegeven, uitgaande van de gemiddelde norm behorende bij het gebiedstype 'rest bebouwde kom' – 'weinig stedelijke gebied'.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Bestaande situatie			
<i>Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief</i>	10 mvt/ etmaal per 100 m ² BVO	987 m ²	98,7 mvt/ etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>98,7 mvt/ etmaal</i>
Toekomstige situatie			
Woning + kleinschalige bedrijvigheid (Koop, huis, vrijstaand) (Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief)	8,2 mvt/etmaal per woning 10 mvt/ etmaal per 100 m ² BVO	1 woning 987 m ²	8,2 mvt/ etmaal + 100 mvt/ etmaal = 106,9 mvt/ etmaal
Vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand)	8,2 mvt/etmaal per woning	1 woning	8,2 mvt/etmaal
Half-vrijstaande woningen (koop, huis, twee-onder-een-kap)	7,8 mvt/etmaal per woning	6 woningen	46,8 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>161,9 mvt/etmaal</i>
Toename			63,2 mvt/etmaal

Uit de bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 63,2 mvt/etmaal toeneemt. Verwacht wordt dat de Provincialeweg deze minimale verkeerstoename kan verwerken.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. De parkeernorm is bepaald in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven, uitgaande van de gemiddelde norm van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' – 'weinig stedelijke gebied'.

De parkeersituatie ter plaatse van de bebouwing aan de Provincialeweg 121 blijft ongewijzigd. Deze wordt dan ook niet meegenomen in de bepaling van de parkeerbehoefte.

Voor de nieuwe woningen geldt een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen per half-vrijstaande woning. Dit resulteert in de onderstaande parkeerbehoefte:

Functie	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand)	2,3 pp per woning	1 woning	2,3 parkeerplaatsen
Half-vrijstaande woningen (koop, huis, twee-onder-een-kap)	2,2 pp per woning	6 woningen	13,2 parkeerplaatsen
		Totaal	15,5 parkeerplaatsen

De nieuwbouwwoningen kennen een parkeerbehoefte van 15,5 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein afgehandeld. Aan de parkeernormen conform de CROW-publicatie wordt voldaan. Parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Vormvrije M.E.R.- beoordeling

Beleid

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Drempelwaarde besluit m.e.r.

Onderhavig bestemmingsplanwijziging voorziet in de planologische kaders voor het bouwen van 7 grondgebonden woningen en de realisatie van een bedrijfsfunctie binnen van een woongebouw. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Onderhavig planvoornemen betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121, in de gemeente Oldambt. De ontwikkeling van woningen is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van onderhavig planvoornemen kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject.

Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de bovengenoemde norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt tevens uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw; een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Wat betreft het beleidskaders bevat de Omgevingsvisie Groningen het actuele provinciale beleidskader.

Voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater is voor allerlei functies van belang. Samen met de waterschappen en gemeenten is de provincie verantwoordelijk om dat ook werkelijk te realiseren. De provincie stelt doelen vast voor de kwaliteit en hoeveelheid water voor functies, beschermen het grondwater, stellen eisen aan het gebruik van specifieke wateren en houden rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zoals energiewinning). Schoon water is van belang als drinkwater en voor de biodiversiteit, maar heeft ook een belangrijke recreatieve functie als het gaat om zwemwateren en vaarwegen.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft voor de periode 2022-2027 een waterbeheerprogramma opgesteld. Hierin staat de visie, doelen opgaven en maatregelen voor de komende periode. Het programma geeft in hoofdlijnen weer met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologische gezond water oppakt.

Het geeft inzicht in de stand van zaken en verdere aanpak van onze opgaven en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke adaptatie. Meer dan in eerdere beheerprogramma's is er aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals het Klimaatakkoord, duurzaamheid, recreatief medegebruik, energietransitie en biodiversiteit.

Watertoets

Waterkwantiteit

Het planvoornemen betreft het voornemen om 7 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en een woonfunctie mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfspand Provincialeweg 121 in de gemeente Oldambt. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verharding binnen het plangebied in de huidige en toekomstige situatie.

Oppervlaktes	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Verharding (100% verhard)	1.800 m ²	2.400 m ²
Dak (100% verhard)	987 m ²	1.522 m ²
Totaal onverhard (0% onverhard)	14.937 m ²	13.802 m ²
Totaal	17.724 m²	17.724 m²
Toename verhard oppervlakte		1.135 m²

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren), de maatregel (m¹, m², m³) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.

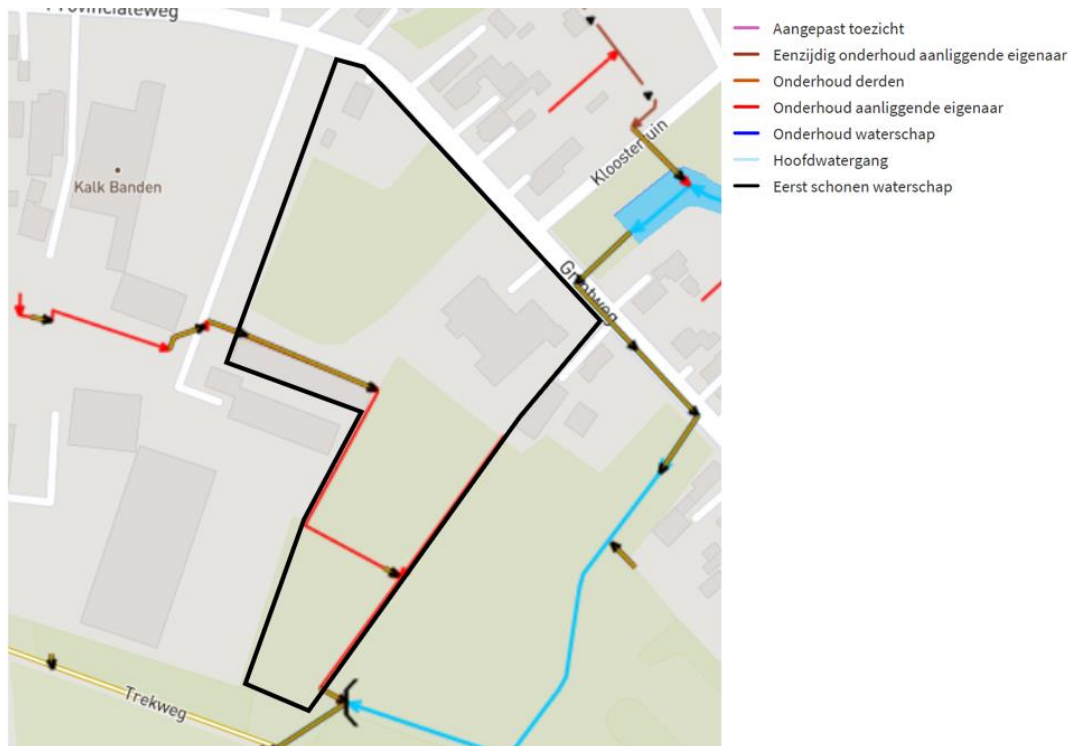
Gelet op de maximale gebiedsafvoer van 1,45 l/s/ha (gemaal Zuiderveen) en een toename van het verhard oppervlak met 1.135 m², geldt er voor dit plan een eis om 99 m³ waterbergend vermogen aan te brengen ter compensatie.

Om te voldoen aan de watercompensatie-eis wordt op het achterterrein van onderhavig planvoornemen een wadi aangebracht. De afwatering van de wadi sluit aan op een bestaande watergang ten oosten van het plangebied.

Oppervlaktewater

Circa 60 meter ten oosten en circa 35 meter ten noordoosten van het plangebied is een hoofdwatgang gelegen (zie onderstaande afbeelding). Bij het uitwerken van ruimtelijke plannen in de omgeving van de wateren dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van de wateren voor het uitvoeren van onderhoud. Gezien de dusdanige afstand tussen het plangebied en de watgang zullen de beoogde werkzaamheden binnen het plangebied geen belemmering vormen voor eventueel onderhoud aan de watgang.

Binnen het plangebied zijn verschillende sloten gelegen (zie onderstaande afbeelding). Deze sloten dienen onderhouden te worden door de grondeigenaar. Gezien de werkzaamheden uit onderhavig planvoornemen en de reeds verleende vergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw wordt er geen belemmering verwacht voor het eventueel onderhoud aan de watgang.



Uitsnede Legger Hunze en Aa's (plangebied zwart omkaderd)

Digitale watertoets

Op 31 mei 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde toets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van de waterschap Hunze en Aa's ligt. Op basis van de ingevulde gegevens blijkt dat een normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie watertoets is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel 'wijze van meten' licht toe hoe de benoemde maatvoering gemeten moet worden.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte bepaald.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Slotregel, in de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke gebruikt moet worden om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Verder zijn de voor bedrijf aangewezen gronden bestemd voor dienstverlenende bedrijven en instellingen, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Complementair aan bovenstaande zijn de gronden eveneens bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeer-, nuts-, groen-, energie- en watervoorzieningen, wegen, straten en paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen – 1 (artikel 4)

De voor wonen aanwezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met een aan huis-verbonden-beroep. Een woonhuis al dan niet in combinatie met lichte bedrijvigheid, zoals genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lichte bedrijvigheid'. Met daaraan ondergeschikt, woonstraten en paden, verkeer-, verblijfs-, parkeer-, nuts-, groen-, speel-, en watervoorzieningen. Complementair aan voorgaande zijn de gronden eveneens bestemd voor tuinen, terreinen en erven, energievoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Waarde – Groene linten (artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde – Groene linten' is opgenomen ter bescherming van de wegbeplanting en daarmee samenhangende slingertuinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
- Algemene gebruiksregels (artikel 7)
- Algemene afwijkingsregels (artikel 8)
- Algemene procedureregels (artikel 9)
- Overige regels (artikel 10)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Overangsrecht (artikel 11)
- Slotregel (artikel 12)

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De initiatiefnemer zal met de gemeente een overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

De vooroverlegpartners ProRail en Veiligheidsregio Groningen hebben positief gereageerd op het planvoornemen. Ambtelijke opmerkingen van de Provincie Groningen zijn verwerkt in voorliggende toelichting.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.