

Ruimtelijke onderbouwing

Sint Luciastraat ong. te Ter Apel

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

...
RB 30.222
November 2021

Inhoudsopgave

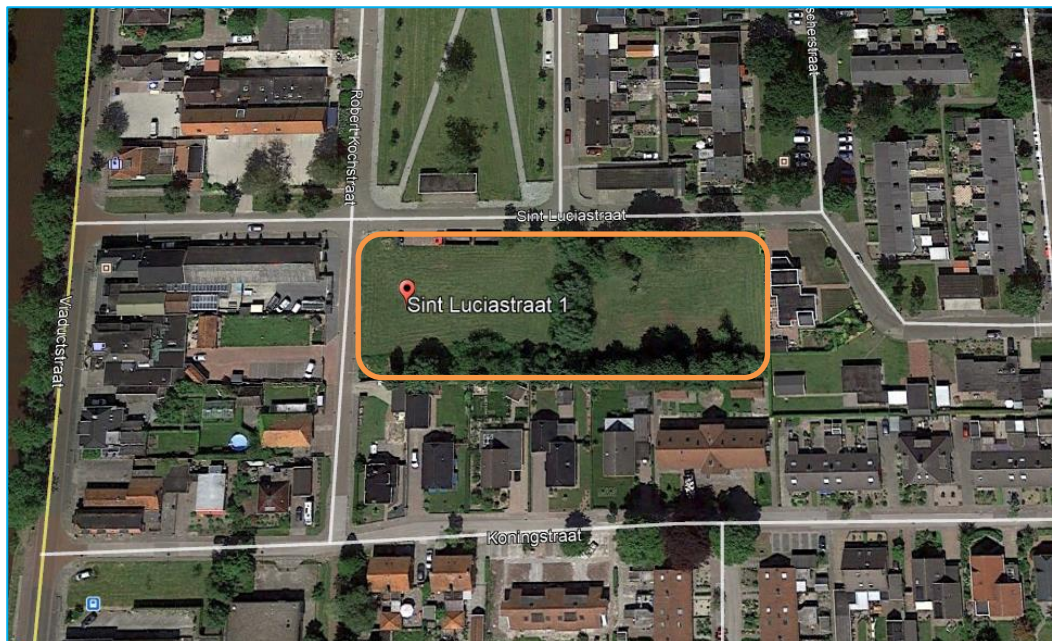
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Locatiebeschrijving	6
2.2 Planbeschrijving	8
2.3 Stedenbouwkundige onderbouwing en motivering	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024	14
3.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde	16
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2 Bodem	18
4.3 Ecologie	19
4.3.1 Gebiedsbescherming	19
4.3.2 Soortbescherming	21
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Milieuhinder	27
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	29
4.9 Watertoets	29
4.10 M.E.R.-beoordeling	30
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.3 Economische uitvoerbaarheid	32

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Voor de percelen Sint Luciastraat 1, 2 en 4 in Ter Apel is een plan ontwikkeld voor de bouw van drie blokken rijenwoningen (zie figuur 1.3). Het betreffen 14 woningen die door de woningcorporatie Acantus worden gerealiseerd. Het perceel waar de woningen gaan worden gerealiseerd is al enkele jaren braakliggend.

Op onderstaande figuur 1.1 is het plangebied zichtbaar vanuit de lucht en vanaf 'streetview' (figuur 1.2) gevolgd door een weergave van het beoogde woningbouwplan qua terreinindeling.



Figuur 1.1 Plangebied vanuit de lucht



Fig. 1.2: Het plangebied gezien vanaf het kruispunt St.Luciastraat en Robert Kochstraat (Bron: Google Maps).



Fig. 1.3: Een weergave van het plangebied en de planontwikkeling van 14 woningen.

1.2

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp', vastgesteld op 22 januari 2013. Hieronder in figuur 1.4 een weergave van de bestemmingsplanverbeelding



Fig. 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met in het 'bruin' het perceel, tevens plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Op het perceel rust een enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Volgens artikel 14.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijfswoningen, al dan niet met ruimte voor:
- mantelzorg;
- kamerverhuur;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwen van 14 woningen en de gronden als zodanig gebruiken is in strijd met artikel 14.1 van de maatschappelijke bestemming.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de maatschappelijke bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming en inwerkingtreding wel mogelijk.

1.3 Doel

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan ten opzichte van de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied ligt in de kern Ter Apel in de gemeente Westerwolde. Hieronder in figuur 2.1 een weergave van de ligging van de kern Ter Apel vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen en de ligging van Ter Apel in één oogopslag

Kenmerken en historie van Ter Apel

Ter Apel (bebouwde kom en directe omgeving) telt rond de 9000 inwoners. De totale grondoppervlakte van het dorp is 81.91 hectare. Vanouds lag hier, nog juist behorende bij Westerwolde, een complex van landerijen, begrensd door moerassen en woeste gronden dat 'Apel' werd genoemd. 'Ter' staat voor hoogte. Het ontstaan van het dorp Ter Apel hing nauw samen met het klooster dat hier in 1465 verrees. Dit klooster bezat

overwegend uit gras en opgaande beplanting langs enkele perceelsranden. Langs de Sint Luciastraat zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig.



Fig. 2.3: Het plangebied (rode cirkel) gelegen in de kern van Ter Apel.

De groene ruimte en de opgaande beplanting zijn een kwaliteit van het gebied. De groene ruimte vormt in de huidige situatie een schakel tussen de groene ruimte aan de Robert Kochstraat/Röntgenstraat en de groene ruimte aan de Dominee Fleischerstraat.

Rondom het plangebied zijn overwegend woonfuncties (woongebied) gelegen. Evenwijdig aan het kanaal zijn gemeente bestemmingen aanwezig, waaronder ook vele woonfuncties. Het grote groene gebied ten noorden van het plangebied (evenwijdig aan de Robert Kochstraat en de Röntgenstraat) is een kwaliteit voor het woongebied als geheel.

2.2

Planbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van drie blokken rijenwoningen. Het meest westelijke blok wordt ingevuld met 6 gezinswoningen. De andere twee blokken worden ingevuld met 4 levensloopbestendige woningen per blok. Het plan voorziet in 22 parkeerplaatsen en de nodige groenvoorzieningen.

De zones voor beplanting zijn samen met de gemeente bepaald. Langs de Sint Luciastraat wordt in de meest oostelijke groenzone een vijftal bomen gehandhaafd. De groenstrook langs de oostzijde van het plangebied wordt overgedragen aan de naastgelegen bewoners en toegevoegd aan de tuin bij de vrijstaande woning. Langs de zuidrand van het plangebied wordt de aanwezige beplanting gesnoeid, zodat een nette begrenzing ontstaat. Het is de bedoeling de achtererfgrens van het perceel zo vast te stellen dat er geen noodzaak tot correctie bestaat voor de achterliggende burens (op sommige plaatsen is de afscheiding/bebouwing iets over de grens gebouwd).

Gevelbeeld woningen

De te bouwen gezinswoningen hebben een asymmetrische hoofdvorm met een lage goot (een verdieping) aan de straatzijde en een hoge goot (twee verdiepingen) aan de achtertuintzijde. De kapvorm is hierdoor een asymmetrisch zadeldak. In de voorgevel bepalen drie dakopbouwen van twee bouwlagen met een plat dak het beeld. Deze

dakopbouwen markeren tevens de entrees van de woningen. Door de toegepaste lage goot aan de straatzijde ontstaat samenhang met de levensloopbestendige woningen.

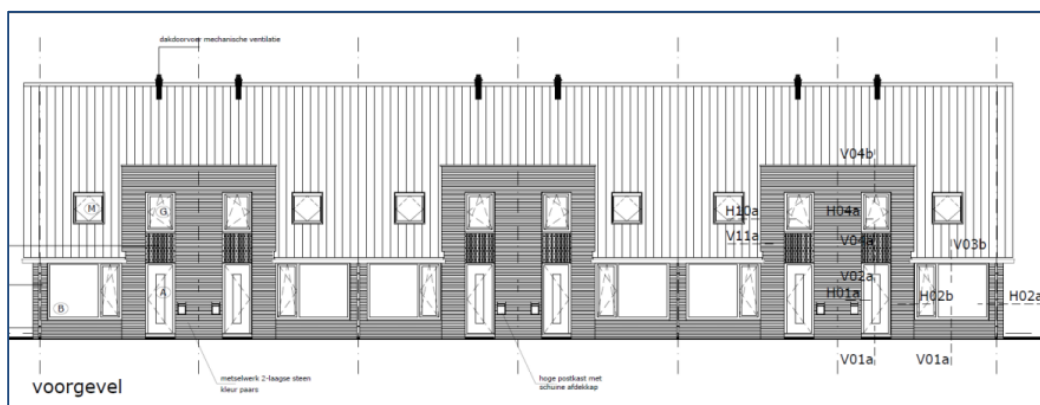


Fig. 2.4: Een uitwerking van de gevelbeelden van de gezinswoningen.

De levensloopbestendige woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een zadeldak. De gezinswoningen en de levensloopbestendige woningen worden voor wat betreft de materialisering, het kleurgebruik en de detaillering, gelijk uitgevoerd. De gevels worden uitgevoerd in oranjerood genuanceerd metselwerk met paars genuanceerde plinten en speklagen. De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige dakpannen. Dakranden, goten en kozijn worden wit uitgevoerd, ramen en deur worden staalblauw van kleur.

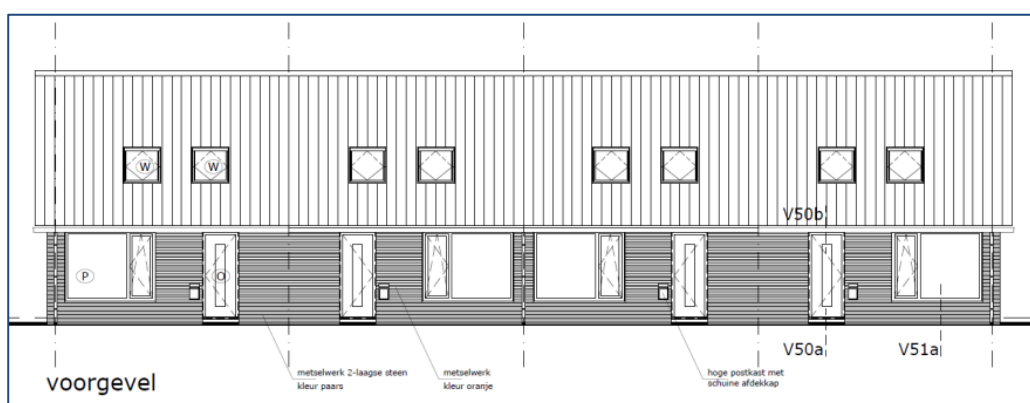


Fig. 2.5: Een uitwerking van de gevelbeelden van de levensloopbestendige woningen.

2.3

Stedenbouwkundige onderbouwing en motivering

Voor het plan is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. De opgestelde memo d.d. 16 maart 2021 is als bijlage bijgevoegd. Onderstaand een motivering en conclusie.

Met de realisatie van dit plan ontstaat een sociale en ruimtelijke verbetering voor de omgeving. Een braakliggend terrein wordt ingevuld met woningen, waardoor er woningen op de weg worden georiënteerd. Het anonieme karakter van de plek wordt hiermee weggenomen.

Met de inpassing van de woningen zal een deel van het groene karakter verdwijnen. In het plan is echter zorgvuldig aandacht besteed aan de inpassing van groene elementen. Ook wordt aan de Sint Luciastraat een aantal waardevolle bomen

behouden. Het groene karakter wordt hiermee op een nieuwe manier ingezet in de planvorming. Door de inzet van groene elementen wordt de groene verbinding tussen de groene ruimte aan de Robert Kochstraat/Röntgenstraat en de groene ruimte aan de Dominee Fleischerstraat bovendien behouden.

De inpassing van de drie blokken projectmatige ontwikkelde rijenwoningen is passend in de omgeving met overwegend projectmatige rijenbouw. Met de gekozen positionering van de blokken wordt zorgvuldig aangesloten op bestaande elementen/structuren. Er is daarbij een overgang ontworpen van de bedrijfsmatige bebouwing langs de Sint Luciastraat ten westen van het plangebied (met een volume evenwijdig aan de weg), naar de vrijstaande woning(en) ten oosten van het plangebied. Met de gekozen hoofdpziet met verspringingen in de voorgevelrooilijn en forse groene ruimten langs de weg, is een kleinschalige beeld ontworpen dat goed aansluit bij het profiel van het oostelijke deel van de Sint Luciastraat.

De gezinswoningen en de levensloopbestendige woningen zijn in vormgeving en schaal op elkaar afgestemd en vormen een duidelijk geheel. De kleinschalige uitstraling past goed in het straatbeeld van de zuidzijde van de Sint Luciastraat. Gezien de huidige bebouwing aan de Koningstraat is een hogere goothoogte aan de achterzijde ruimtelijk gezien passend.

Het gekozen traditionele kleurbeeld is passend op deze plek. In de zone waarvan het plangebied onderdeel is (Viaductstraat/Robert Kochstraat & Koningstraat) overheerst het traditionele kleurbeeld. Het plan borduurt hier dan ook op een logische wijze op voort.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat met de inpassing van de nieuwe woningen een situatie ontstaat die goed aansluit bij de bestaande omgeving en een kwaliteitsimpuls betekent voor het gebied.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (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.

Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het toevoegen van 14 nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad.

Vanuit gesprekken met Acantus is gebleken dat er behoefte is aan deze woningen. Die zit hem in de grote behoefte die er is aan vernieuwing binnen het bestand sociale huurwoningen in de gemeente, en het tekort aan levensloopgeschikte sociale huurwoningen. De locatie bevindt zich ook binnen het bestaand bebouwd gebied en het beoogde aantal te bouwen woningen past binnen de aantallen zoals genoemd in de gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2024. Er zal niet worden gebouwd voor leegstand. Het verzoek is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is de locatie ook goed bereikbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)

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 project 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 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van februari 2021 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang.

Woningbouw

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

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 woningbouw mogelijkheden 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 woningbouw mogelijkheden 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.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 14 woningen die passen binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

In de centrumkern Ter Apel is in totaliteit ruimte voor 75 nieuwe woningen.

Verder staat het volgende genoemd over het kunnen bieden van voldoende mogelijkheden voor de (sociale) huurvoorraad.

Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad

Het tweede speerpunt is het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. In de Woonvisie is bepaald dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn voor de inwoners van de gemeente Westerwolde. Die woningen moeten kwalitatief goed zijn. De gemeente werkt met de corporaties aan vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad. Samen met hen ontwikkelt de gemeente een toekomstvisie op wijkniveau. Ook doet de gemeente mee met het Oost-Groningse inpondfonds en onderzoekt daarbij samen met de regio op welke manier dit instrument zo goed mogelijk kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Het uitponen van sociale huur staat de gemeente in principe niet toe. Tenslotte blijft de gemeente de sociale huurvoorraad en de effecten van flexibele toevoegingen aan de voorraad nauwlettend in de gaten houden door goede monitoring.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de paragrafen 4.2 (PMC Strategie Westerwolde) en 4.3 (Structuurversterking) van belang om een goede beoordeling te kunnen doen van de invloed van het toevoegen van de beoogde woningen op de huidige woningvoorraad.

PMC-Strategie Westerwolde (PMC = Product Markt Combinatie): de juiste woningen voor de juiste doelgroepen.

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Per kern is een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

PMC-oordeel	BESTAANDE VOORRAAD:	NIEUWBOUW:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.	Toevoegen: • Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. • Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Zeër beperkt tot niets toevoegen: • Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. • Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.	Niets toevoegen: • Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. • Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Ter Apel is de centrumkern. Over deze centrumkern staat in de Woonvisie het volgende.

Centrumkern Ter Apel: ruimte voor vernieuwing en toevoegen van beperkt volume

De PMC-strategie voor de centrumkern voor goedkope (sociale huur) nultredenproducten in Ter Apel zet in op beperkte groei van de voorraad. Uit aanvullende analyses, gegevens van Acantus en gesprekken met bewoners is gebleken dat er (op korte termijn) behoefte is aan een beperkte uitbreiding van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen. Er is nu sprake van een kwalitatieve mismatch, die de komende jaren naar verwachting zal groeien. Hier moet dus worden afgeweken van de indicatieve PMC strategie. Bij het toevoegen van deze PMC ligt de nadruk op kleinschaligheid, enkel op structuurversterkende plekken nabij voorzieningen en het centrum.

Daarnaast dienen toevoegingen zo veel mogelijk flexibel van aard te zijn, waardoor ze voor meerdere doelgroepen in te zetten zijn. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de woningvoorraad op termijn: met name in de goedkope grondgebonden sector in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van de kernen. In de effectenanalyse wordt nader ingegaan op de mogelijke effecten van deze strategie.

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie.

3.3.2

Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt deze welstandsnota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied ziet u de criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door

een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld.

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van de vastgesteld welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandnota.

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 en cultuurhistorie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan bij de gemeente en bij de provinciale archeoloog.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem moet geschikt zijn voor de functie.

Door Ingenieursbureau MUG is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding tot uitvoering van het bodemonderzoek wordt gevormd door de ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. De resultaten zijn in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is.

Hoewel licht verhoogde gehalten in grond en grondwater van de onderzochte parameters zijn aangetoond, zijn deze verhogingen minimaal. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.

De lokaal aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond met PCB en PAK zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de aangetoonde bijmenging van metselpuin. De tevens aangetoonde licht verhoogde concentraties: Barium, nikkel, zink, benzeen, xylene en dichloormethaan zijn waarschijnlijk gerelateerd aan het menselijk gebruik van de locatie.

Dergelijke concentraties worden vaker aangetoond binnen bebouwd gebied. De aangetoonde gehalten gelden daarbij als een van nature verhoogde achtergrondwaarde, die geen gevaar vormt voor de volksgezondheid en het milieu.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de onderzochte grond beoordeeld als kwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Grondverzet wordt binnen de gemeente Westerwolde volgens de Regionale Nota Bodembeheer Provincie Groningen volgens de generieke toetsregels uit het Besluit bodemkwaliteit.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op de resultaten van het vooronderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijking.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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.

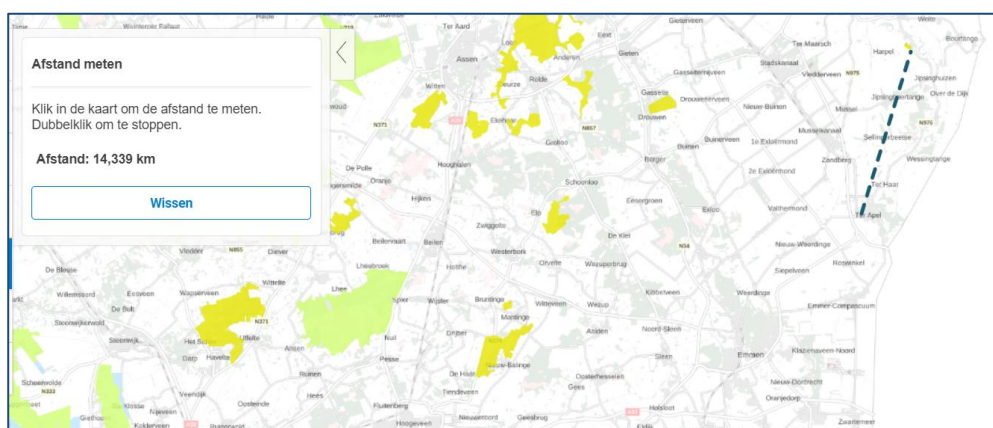
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en de bescherming van houtopstanden.

4.3.1

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.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op ruim 14 kilometer afstand van het plangebied.



4.3.1.1

Stikstofdepositie Natura 2000

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de zogenaamde bouwvrijstelling. Dit houdt in dat voor eenmalige aanlegactiviteiten, en bouw- en sloopactiviteiten het niet langer nodig is om is om voor deze eenmalige activiteiten de uitstoot van stikstof te toetsen op effecten op een Natura 2000 gebied. Voor dit project geldt dan ook dat een berekening van stikstofuitstoot voor de aanlegfase niet nodig is. Blijft over de gebruiksfase.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator” buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
	Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik
1		0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08
2		0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02
3		0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01
4		0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01
5		0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01
6		0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00
7		0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00
8		0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00
9		0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00
10		0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00

Op een afstand van 10 kilometer afstand bedraagt de emissie van 50 woningen op een Natura 2000 gebied al 0,00 mol/ha/jaar. Het woningbouwproject op ruim 14 kilometer afstand van een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied zal ten aanzien van de gebruiksfase daarmee aannemelijk ook niet boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomen. Er is voor voorliggend project geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Gezien de afstand heeft het woningbouwproject geen invloed op dit Natura 2000 gebied.

Natuurnetwerk Nederland

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.

Ten oosten van Ter Apel is een NNN-gebied gelegen, op ca. 1,3 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt zelf niet in het NNN-gebied. Binnen een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij' principe. Buiten het NNN geldt dat niet. Nader onderzoek naar gebiedsbescherming op het NNN is dan ook niet nodig.



4.3.2

Soortbescherming

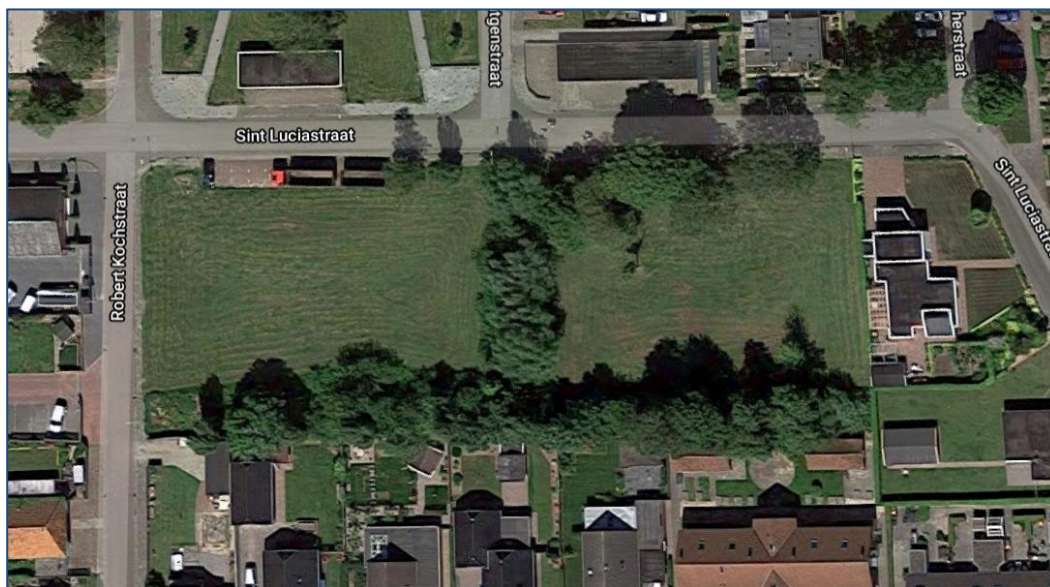
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (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. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën.

Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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.





Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Vanwege de voorgenomen plannen gaan er geen vaste verblijfplaatsen of foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- Vanwege de voorgenomen plannen worden er geen migratiecorridors van veermuizen doorsneden;
- De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de werkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (15 maart –15 juli);
- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten voor vleermuizen, huismussen, huiszwaluwen en gierzwaluwen. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot. Met uitzondering voor huiszwaluwkasten kunnen deze kasten ook worden ingebouwd in de spouwmuur;
- Voor meer informatie hierover, zie www.vivaropro.nl;
- Voor advies over plaatsing van deze voorzieningen is Alcedo Natuurprojecten bereid te adviseren en te assisteren bij de uitvoering daarvan.

4.4

Externe veiligheid

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

Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting. Een woning is echter aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart (www.risicokaart.nl).

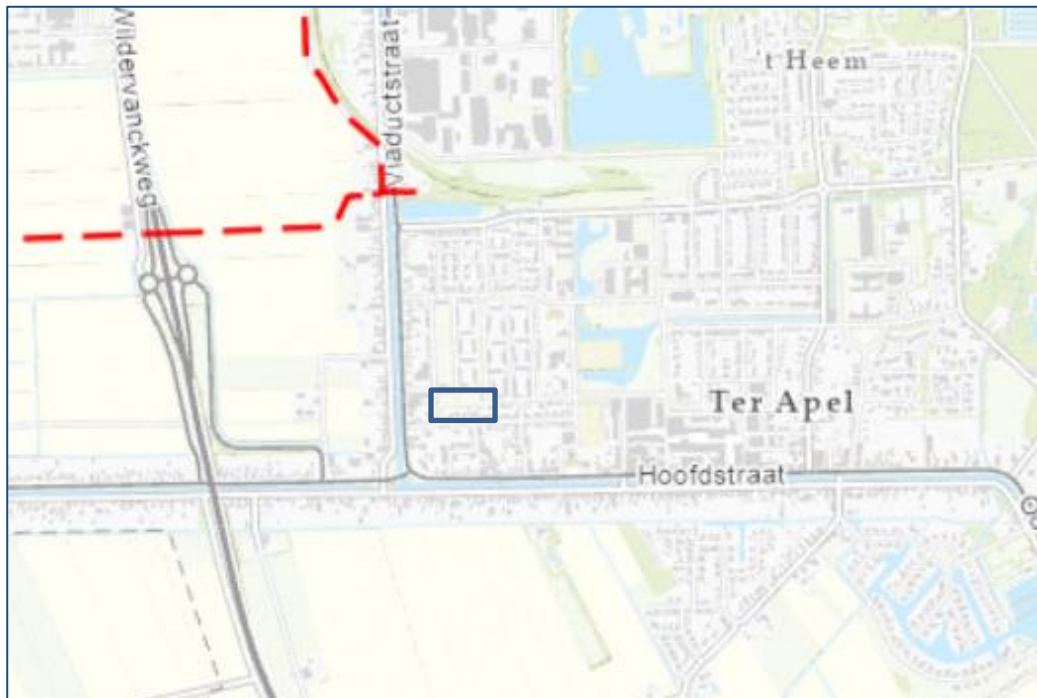


Fig. 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. Op basis van de risicokaart bevindt zich op ruim 500 meter afstand ten noorden van het plangebied een hogedrukgasleiding. Deze leiding is niet van invloed is op het plangebied.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.5) is dat zichtbaar gemaakt. Het perceel is in de zone gelegen, echter gelegen op ruim 600 meter vanaf de provinciale weg N366 (in westelijke richting gelegen).

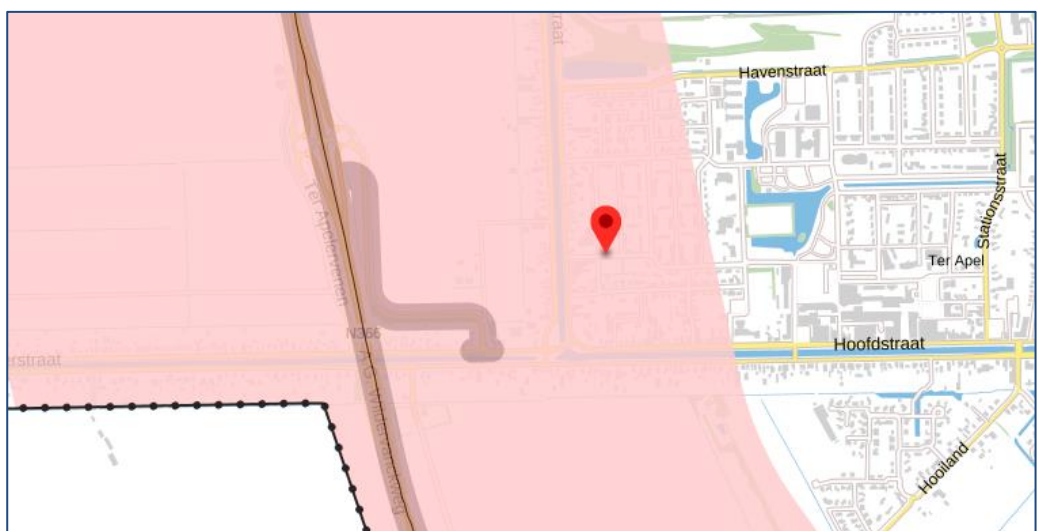


Fig. 4.5: Uitsnede van de kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” ten opzichte van het plangebied.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 1. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 2. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

De afstand tot de weg bedraagt circa 620 meter. Er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Bij de zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin een persoon zichzelf in veiligheid kan brengen ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij vooral om de vraag of de burger überhaupt en tot wanneer en in welke mate in staat is zichzelf in veiligheid te brengen indien er sprake is van een calamiteit.

Als het bij veiligheid gaat om zelfredzaamheid van mensen kan de volgende indeling gemaakt worden:

1. Volledig zelfredzaam: deze mensen kunnen een noodsituatie correct inschatten en de plek van het incident zelfstandig verlaten om zich in veiligheid te brengen;
2. Verminderd zelfredzame personen: deze mensen zijn in staat om met enige hulp en aanwijzingen zelfstandig de plek van het incident te verlaten en zichzelf in veiligheid te brengen;
3. Niet zelfredzame personen: deze mensen zijn niet in staat zichzelf in veiligheid te brengen als gevolg van hun beperking op fysiek, psychisch of verstandelijk vlak. Binnen de groep niet zelfredzame personen worden ook nog personen onderscheiden die als gevolg van hun aandoening bedlegerig zijn dan wel gekluisterd zijn aan (technische) hulpmiddelen en/of medische apparatuur. Deze moeten in geval van een evacuatie meegenomen worden.

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van woningen waar mensen gaan wonen. Het gaat daarbij om reguliere bewoning waarvan kan worden aangenomen dat deze

voldoende zelfredzaam zijn en waarbij de bewoners in staat zijn om eventuele kinderen tot 14 jaar te kunnen helpen het gebouw snel te verlaten. De zelfredzaamheid is niet in het geding bij voorliggend plan.

Bestrijdbaarheid

In de bestaande situatie was de locatie ook voor hulpdiensten bereikbaar. In de nieuwe situatie zal dat ook het geval zijn met dezelfde snelheid. De woningen zijn vanaf de wegen goed te bereiken en mogelijke calamiteiten zijn goed te bestrijden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5

Geluid

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Ter plaatse mag 50 km/uur worden gereden, zodoende kennen de omliggende wegen een wettelijke geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De woningen worden gebouwd binnen deze geluidszone.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestische berekening uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting van de omliggende wegvakken gezamenlijk op het maatgevende beoordelingspunt ten hoogste 47 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder.

Er zijn dan ook geen belemmeringen, met betrekking tot wegverkeerslawaai, geconstateerd om de woningen te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

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

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

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

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

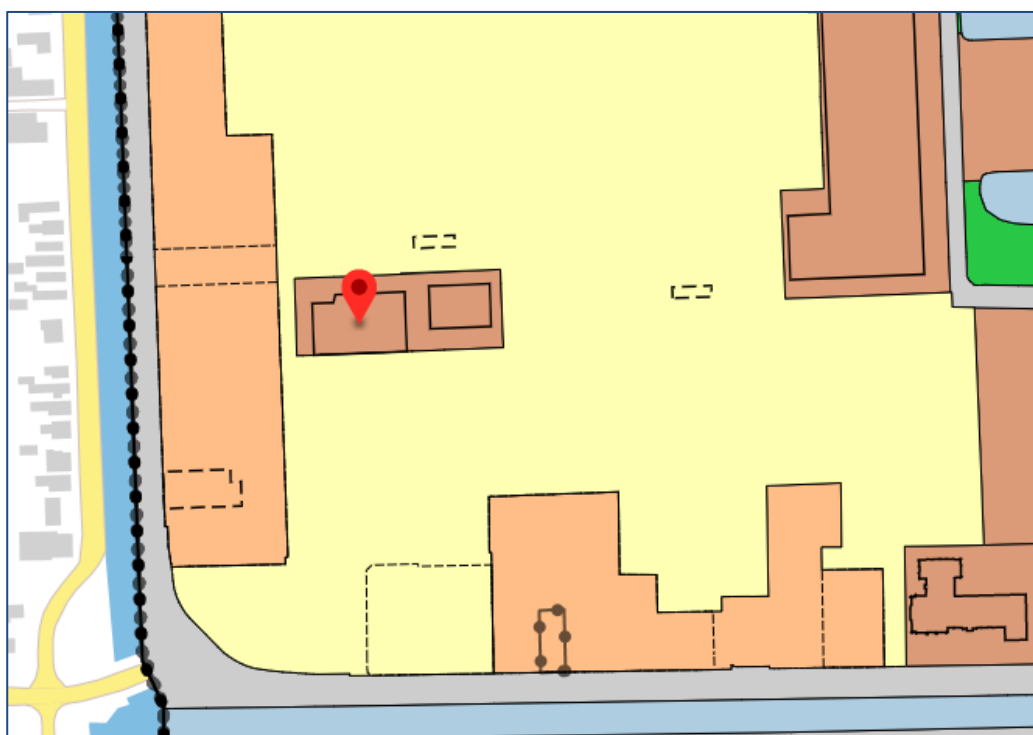
De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is solitair gelegen in een bestaand woongebied. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn gemengde bestemmingen gelegen. Volgens het bestemmingsplan zijn de volgende functie binnen de gemengde bestemming toegestaan:

- (bedrijfs)wonen
- detailhandel, voorzover bestaand;

- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- reparatie-, verhuur-, installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- bestaande bedrijven voorzover deze niet behoren tot de categorieën van bedrijven, genoemd onder e;
- horecabedrijf categorie I en II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

Deze bedrijven hebben een (milieu)categorie 1 en 2 conform de beschrijving in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.



Gezien het feit dat sprake is van 'gemengd gebied' mag ten aanzien van milieuhinder één stap terug worden gedaan. Hierdoor hebben dergelijke functies en bedrijven tot een maximale milieucategorie een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor de aspecten stof, geur en gevaar.

Voorliggend bouwplan dat voorziet in het realiseren van 14 woningen heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven, overwegend op meer dan 10 meter afstand van het plangebied gelegen, door de nieuwe woningen worden belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering voor bedrijven is en dat een goed woon- een leefklimaat aanwezig is.

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 basis van de landelijke kencijfers van het CROW/ASVV voor parkeren zouden 22 parkeerplaatsen voor 14 woningen voldoende moeten zijn. De kwalificatie 'weinig stedelijk' is hierbij gebaseerd op de adressendichtheid per km² in het betreffende gebied in Ter Apel (bron CBS https://cbsinuwbuurt.nl/#subvierkant500m2019_omgevingsadressendichtheid).

14 woningen x norm 1,2 ppl/woning (huurhuis, sociale sector, weinig stedelijk, rest bebouwde kom) = 17 ppl

Er zullen 22 parkeerplaatsen aanwezig zijn ten behoeve van het bouwplan. Daarvan bevinden zich er 12 langs de Sint Luciastraat en de andere 10 worden binnen het plangebied gerealiseerd. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.9 Watertoets

Op 3 juni 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

De aanmelding heeft er in eerste instantie toe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen.

Over het plan heeft vervolgens overleg plaatsgevonden met het waterschap omdat er in het verleden bebouwing heeft gestaan op het perceel in een omvang gelijkwaardig aan hetgeen nu ervoor terugkomt met de woningen. Vanuit het waterschap is daartoe het volgende verwoord:

Als zojuist telefonisch besproken, kan voor dit plan worden opgenomen dat er geen extra toename verhard oppervlak komt ten opzichte van de situatie 2005 en daarmee geen compensatie nodig zal zijn.

Mogelijkheden te overwegen om inpassing van vertraagd afvoeren (half verharding/groendaken) en/of opvang en hergebruik van hemelwater op de percelen, een duurzame en klimaat adaptieve benadering is. Aandacht hiervoor wordt op prijs gesteld.

Conform beleid gemeente op de percelen wel een gescheiden stelsel aan te leggen en bij eerste mogelijkheid van aanleg of bij aanwezigheid van een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel, het hemelwater van de woningen op de HWA zullen worden aangesloten.

De watertoets wordt bij deze omgezet van de normale procedure (uitgangspuntennotitie) naar de standaard waterparagraaf. Mits rekening wordt gehouden met de gegeven aanbevelingen kan het waterschap instemmen met het plan.

4.10

M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2		1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.		

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2). In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrij M.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

In dit concrete geval is de conclusie dat bij voorliggend project geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De redenen daarvoor zijn, dat:

- het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
- er geen sprake is van een ingrijpende functiewijziging die tot meer ruimtebeslag leidt (het bestemmingsplan maakt ter plaatse ruimtebeslag mogelijk met een bouwvlak van 2320 m², waarbij de geprojecteerde 14 woningen minder

- ruimtebeslag omvatten dan hetgeen er planologisch reeds is toegestaan en er staat reeds aanwezige bedrijfsbebouwing);
- er ten opzichte hiervan geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bestaande planologische bouwmogelijk
- uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 14 woningen en blijft ruim onder de drempelwaarde. Het voornemen is vanwege de geringe omvang en de afwezige ruimtelijke effecten niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerwolde gesloten worden.

Projectgegevens

Project : Sint Luciastraat ong. te Ter Apel
IMRO : NL.IMRO.1950.OV2102-on01
Projectnummer : RB 30.222
Versie : 01
Datum : November 2021

RooBeek Advies

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