

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Ter Apel,
Oosterkade naast 9

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
IMRO:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 30.314
NL.IMRO.1950.OV2305-on01
Mei 2024

5.1.2e	5.1.2e
--------	--------

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	3
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	6
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Locatiebeschrijving	7
2.2 Planbeschrijving	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie 2022)	14
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	15
3.2.3 Actueel standpunt woningbouwopgave provincie Groningen.....	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale woondeal 2022 – 2030	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Woonvisie gemeente Westerwolde	17
3.4.2 Addendum gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2024	19
3.4.3 Gemeentelijke Welstandsnota	20
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	21
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Bodem	22
4.3 Ecologie	24
4.3.1 Gebiedsbescherming	24
4.3.2 Soortbescherming	26
4.3.3 Houtopstanden.....	28
4.4 Externe veiligheid	28
4.5 Geluid	29
4.5.1 Wegverkeerslawaaï.....	29
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Milieuhinder	31
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren.....	33
4.9 Watertoets	33
4.10 M.E.R.-beoordeling	37
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	38
5.1 Algemeen.....	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.3 Economische uitvoerbaarheid	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft plannen om naast het perceel Oosterkade 9 te Ter Apel een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor heeft initiatiefnemer bij de gemeente een principeverzoek ingediend. De gemeente heeft het verzoek dat voorziet in het toevoegen van een extra woning ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toestaat beoordeeld en besloten om een positieve grondhouding tegenover het verzoek te hebben.

Ten behoeve van de strijdigheid met het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2) zal een omgevingsvergunning vereist zijn, waarbij een ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. In hoofdstuk 2 zal nader op het bouwplan worden ingegaan. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied naast de Oosterkade 9 weergegeven.

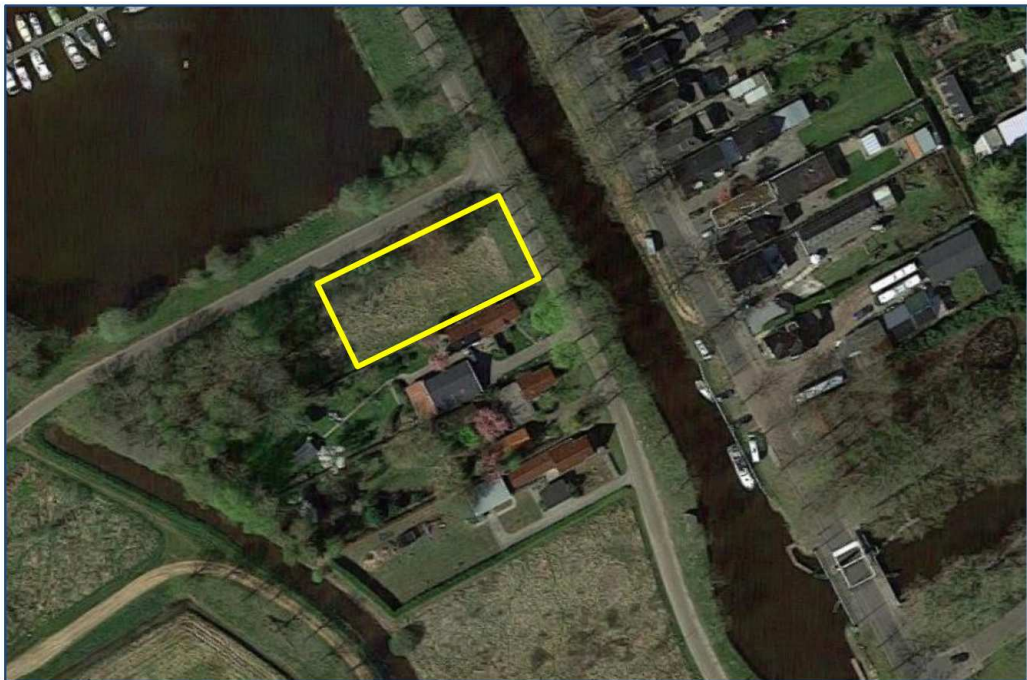


Fig. 1.1: Het plangebied aan de Oosterkade naast nummer 9 in Ter Apel. Naar het noorden toe de jachthaven

1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Ter Apel Dorp, vastgesteld op 4 maart 2013. Het plangebied heeft een enkelbestemming "Woongebied 1" met maatvoering van 'maximaal 3 wooneenheden'. Verder rust een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" op de gronden van het plangebied.

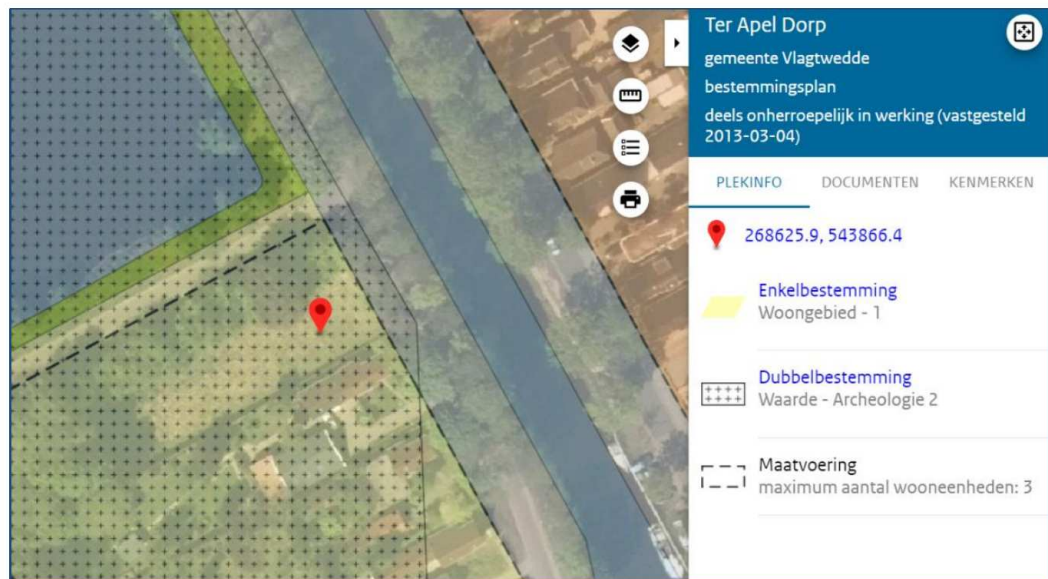


Fig. 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met in het blauw het perceel, tevens plangebied in voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aantal dat in het plan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden'. Binnen de woonbestemming zijn in het gebied maximaal 3 wooneenheden toegestaan. In het gebied staan momenteel 3 woningen. Het toevoegen van één extra woning, waardoor er 4 woningen ontstaan, is in strijd met artikel 21.1.2. onder a. van het bestemmingsplan en is zodoende niet (bij recht) toegestaan. De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan de bouw van een extra vrijstaande woning.

In de bestaande situatie is het plangebied aan te merken als een perceel gedekt met ruigte. Het plangebied grenst aan ruigte, een haag en een houstingel. Het bevat op het oog weinig landschappelijke waarden en wordt matig onderhouden.



Vanuit het woonbeleid gezien kan de locatie aangemerkt worden als een structuurversterkende locatie, zie ook het gemeentelijk beleid onder 3.4. Een structuurversterkende plek is een locatie daar waar het van meerwaarde is voor de omgeving dat er wordt gebouwd: structuurversterking. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Op deze wijze wordt een open gat opgevuld met een in het bestaande stedenbouwkundige patroon gezien passende woning. Daarbij komt dat de te bouwen woning ook een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau in Ter Apel en vormt visueel gezien een meerwaarde ten opzichte van de huidige staat van het terrein.

1.3

Doel

Voorliggende 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 onderbouwing wijzigt niet het bestemmingsplan.

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 voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende 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 tot 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, de gemeente Westerwolde 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 uitgestrekte landerijen, meerdere boerderijen, twee watermolens en een steenbakkerij. Daarnaast deed het klooster dienst als passantenhuis, waar reizigers een gastvrij onderdak en gratis spijs en drank konden krijgen. In 1619 kwam Westerwolde in handen van de stad Groningen.

Het klooster deed voortaan dienst als kerk, pastorie, school en kosterij. De landerijen, de bossen en andere onroerende goederen werden deels geëxploiteerd door de stad en deels verpacht. Het kloosterdorp was omgeven door bos en – op een zandhoogte gebouwd – gelegen tussen twee rivieren: de Ruiten Aa en de Runde. De bebouwing lag verspreid bij het klooster, langs de weg naar Ter Haar en langs de weg richting de Maten. In de tweede helft van de vorige eeuw breidde Ter Apel zich uit met veenkoloniale lintbebouwing. In 1856 was het Stads-Ter Apel-kanaal tot Ter Apel doorgetrokken. Aan weerszijden van het diep ontstond bebouwing bestaande uit herenhuizen, arbeiderswoningen en boerderijen van het Oldambster type.

Hoewel Ter Apel van oorsprong geen veenkolonie is, heeft het wel een veenkoloniaal karakter gekregen. Het dorp heeft in tegenstelling tot andere veenkoloniën veel bos. Na de eeuwwisseling heeft Ter Apel zich nog sterk uitgebreid en is nu de belangrijkste industrie- en handelskern van de gemeente Westerwolde.



Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) gelegen in de kern van Ter Apel.

Het plangebied is te omschrijven als een open plek, op een hoek van de wegen Oosterkade en Rundezoom. Het plangebied is aan het Ter Apelkanaal gelegen. Achter het perceel, ten westen ervan, stroomt de Runde. Deze komt uit in de jachthaven, die ten noorden van het plangebied is gelegen. In de bestaande situatie is het perceel onbebouwd (zie figuur 2.3). De inrichting bestaat overwegend uit gras en opgaande beplanting (opschot) langs de perceel rand.

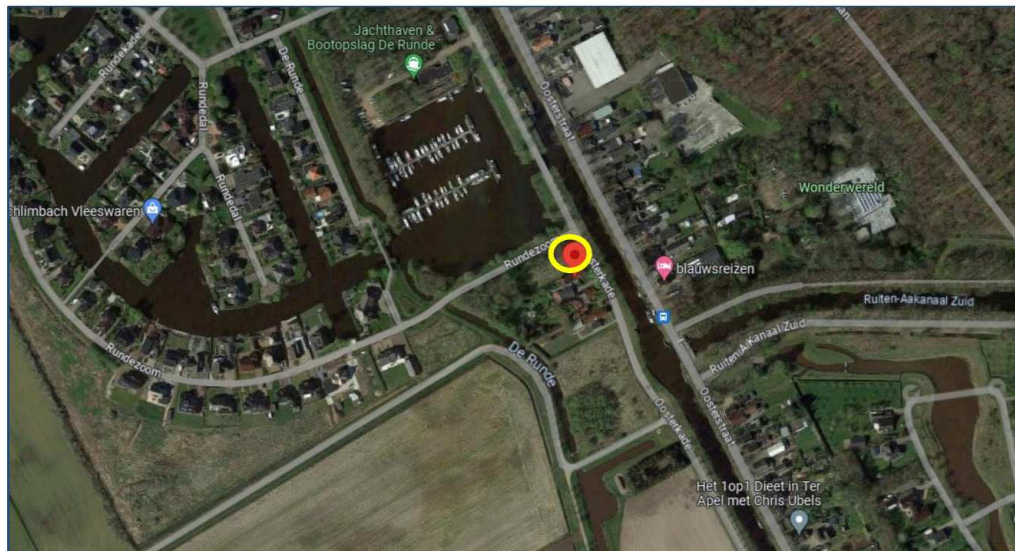


Fig. 2.3: Het plangebied (gele kader) gelegen in de kern van Ter Apel.



2.2

Planbeschrijving

In het plangebied wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Deze zal duurzaam en energieneutraal worden gebouwd. De woning zal qua verschijningsvorm gelijk zijn aan de naastgelegen vrijstaande woningen. De nieuwe woning heeft een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ca. 2,50 meter en 8,68 meter.



Fig. 2.6: Een weergave van de nieuwe vrijstaande woning op het perceel.

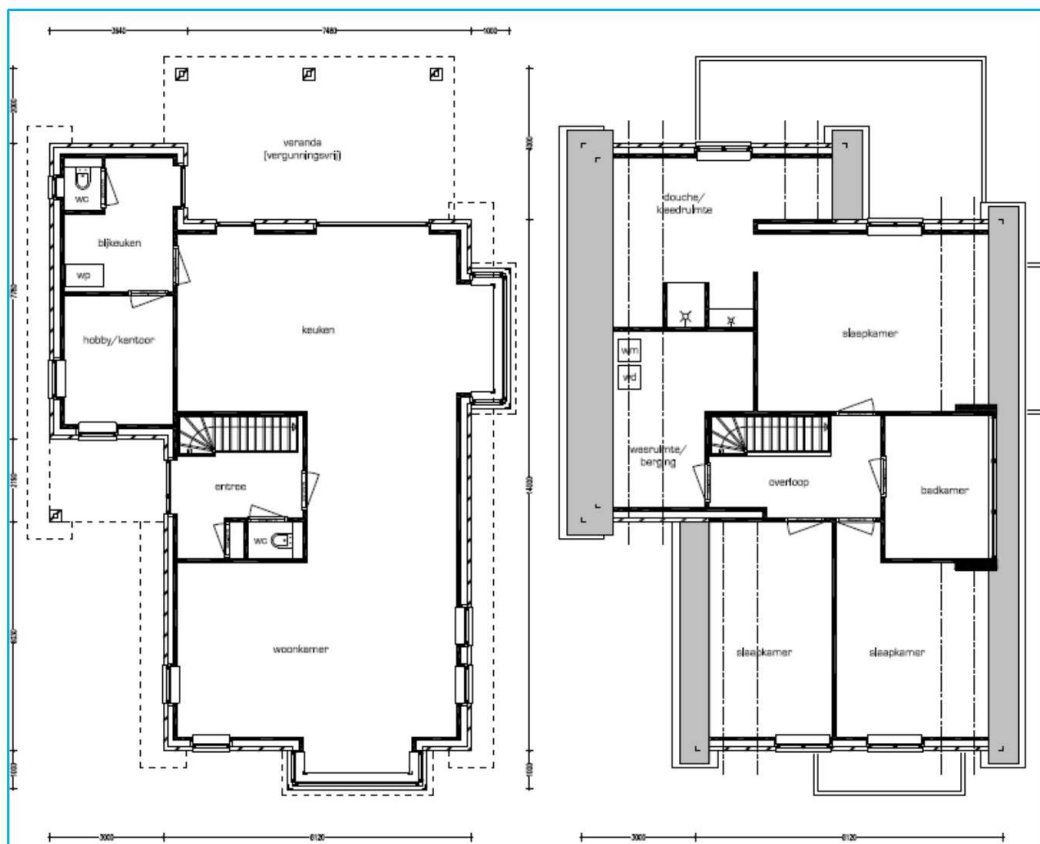


Fig. 2.7: Een weergave van de plattegronden van de nieuwe woning.

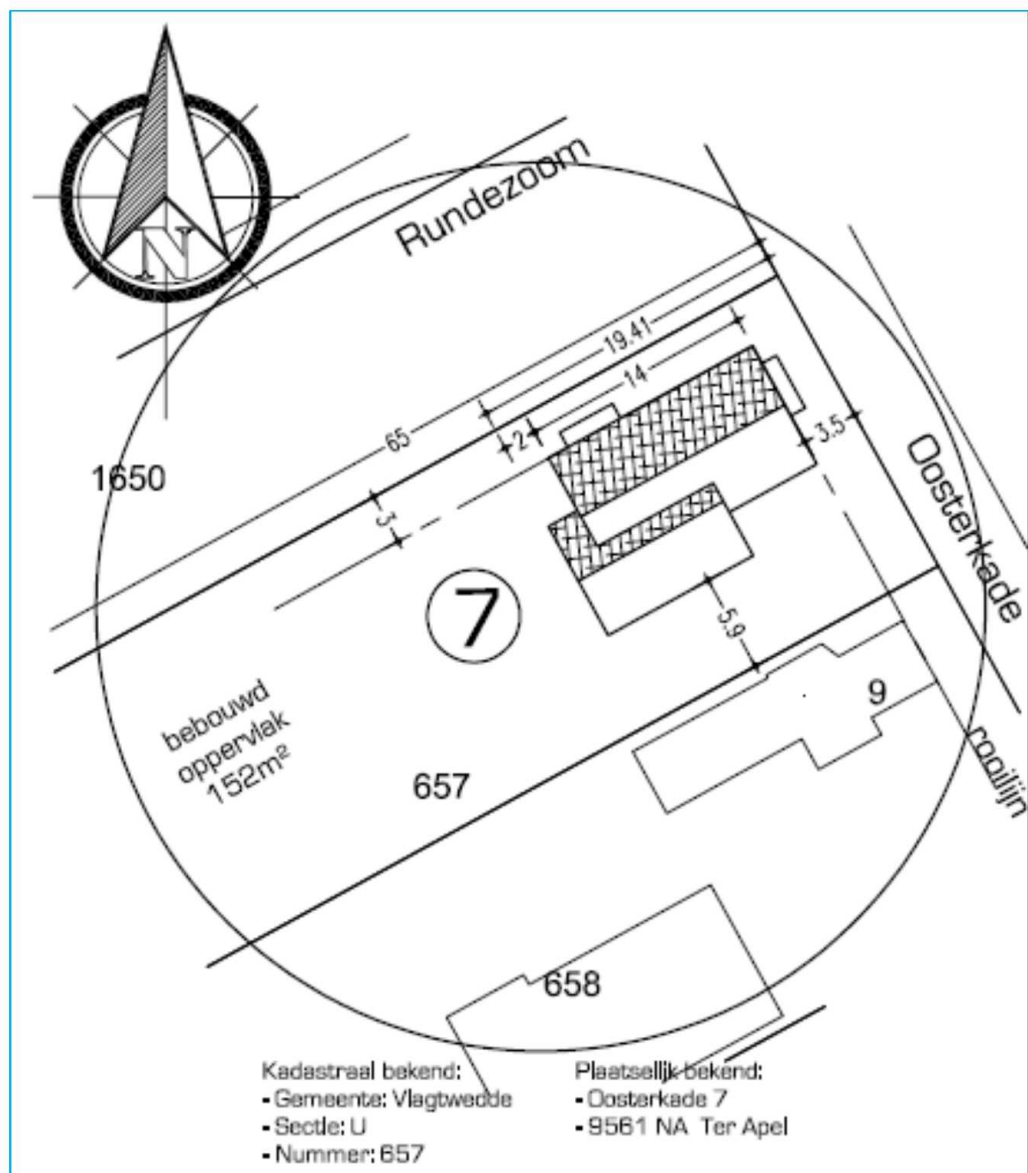


Fig. 2.8: Projectie van de nieuwe vrijstaande woning op het perceel.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het plan past 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

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

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland

met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woningen in Ter Apel. In de regio Ter Apel/Westerwolde is ook sprake van een vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte, ook vanuit de Ladderonderbouwing en de Woonvisie blijkt dat er behoefte is. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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"*.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladder plichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend plan wordt uitgegaan van een toename van 1 woning ten opzichte van de bestaande situatie. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggend plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

3.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met

gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Groningen draagt hieraan bij met 28.500 woningen. Dit gaat om uitbreiding (20.000) en vervanging door sloop (8.500), waarvan 40 procent het gevolg is van de versterkingsopgave. Corporaties hebben plannen voor de bouw van bijna 13.400 sociale huurwoningen. Ongeveer de helft daarvan is vernieuwing van bestaande woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie 2022)

De Omgevingsvisie provincie Groningen 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 plan 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 te veel 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 'nieuwbouwruiimte' 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 november 2022 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang.

1. 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 woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
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 nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Aangezien het plan voor de bouw van 1 extra woning voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie wordt voldaan aan artikel 2.15.1 onder 3a.

3.2.3 **Actueel standpunt woningbouwopgave provincie Groningen**

Provincie Groningen krijgt er komende jaren 28.500 nieuwe woningen bij

In de provincie Groningen worden tot en met 2030 28.500 nieuwe woningen gebouwd. Dit aantal woningen is nodig om aan de toenemende vraag naar betaalbare woonruimte te voldoen. Een gedeelte hiervan vervangt bestaande huizen om de kwaliteit van het totale aantal woningen op peil te houden. De woningbouw in onze regio is ingewikkeld door de bevolkingsgroei, het besteedbaar inkomen en de noodzaak om woningen te verduurzamen en versterken. Daarom doen de provincie, Groninger gemeenten en woningcorporaties een beroep op het Rijk om de bouwplannen te kunnen uitvoeren. Dat

laten ze weten bij het indienen van hun plan als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woondeal 2022 – 2030

In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie door vertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in onderstaande tabel.

	BRUTO NIEUWBOUW- AMBITIE	SLOOP	NETTO UIT- BREIDING	NETTO PLAN- CAPACITEIT	HARDE PLAN- CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDEN- HUUR	GOEDKOPE KOOP	
Oldambt	1.682	224	1.458	1.446	538	374	52	75	304
Pekela	329	77	252	150	121	171	0	39	154
Stadskanaal	433	136	297	807	390	162	69	364	162
Veendam	739	64	675	937	305	218	265	315	223
Westerwolde	663	222	441	370	172	248	20	162	248
Totaal	3.846	723	3.123	3.710	1.526	1.173	406	955	1.091

Het gaat in de regio Oost-Groningen, waar ook de gemeente Westerwolde onder valt, om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. Op basis van onderstaande tabel kan worden gesteld dat er voor Westerwolde nog ruimte is voor 120 nieuwe woningen vanuit kleinschalige projecten. Het aantal van 1 woning op de locatie naast Oosterkade 9 past daarmee binnen aanwezige aantallen.

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN							
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI- GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM- MERING	MILIEU-ZONERING	
1. Kleinschalige woningbouwprojecten		Westerwolde	120				✓					
	Uitgifte losse kavels	Westerwolde	20				✓					
2. Groterschalige woningbouwprojecten		Westerwolde				✓	✓					
	De munt	Westerwolde	20			✓						
	Van Lente	Westerwolde	18			✓						
	COA locatie	Westerwolde	15			✓						
	Haven	Westerwolde	30			✓						
	Boerenhof	Westerwolde	24	2023								
	Pluslocatie	Westerwolde	20									
	Herstructurering Zuidkant	Westerwolde	50			✓	✓					
	Diverse herontwikkelingslocaties GGA Vlagtwedde	Westerwolde	30		✓	✓						
	Slappende capaciteit Sociale woningbouw	Westerwolde	60									
	Plan Boermarkte fase 2	Westerwolde	23	2023		✓	✓					
3. Actief grondbeleid		Westerwolde				✓	✓					
	Boomgaard	Westerwolde	23			✓	✓					
4. Sloop- en transitiefonds		Westerwolde										

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie gemeente Westerwolde

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 van de gemeente Westerwolde. Over deze centrumkern staat in de Woonvisie het volgende verwoord.

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, maar ook huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen. 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.

Ten aanzien van dit plan is het zo dat er 1 woning gaat worden gebouwd. De locatie is daarbij aan te merken als een structuurversterkende locatie. Een structuurversterkende plek is een locatie daar waar het van meerwaarde is voor de omgeving dat er wordt gebouwd: structuurversterking. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Op deze wijze wordt een open gat opgevuld met een in het bestaande stedenbouwkundige patroon gezien passende woning. Daarbij komt dat de te bouwen woning ook een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau in Ter Apel. Het plan past binnen de PMC-strategie en bijbehorende kaders van de Woonvisie.

3.4.2 Addendum gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2024

Met het op 23 juni 2023 vastgestelde addendum wil de gemeenteraad de huidige woningbouwproductie en de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten bij de behoefte van inwoners.

De woningmarkt is veranderd sinds het vaststellen van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024. De verwachte krimp is voorzichtig gekeerd. Het inwonertal en aantal

huishoudens groeit licht. Deze positieve ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door een positieve migratieomslag. De WOZ-waarde van koopwoningen is gestegen van € 180.000 in 2019 tot € 235.000 in 2022. De marktprijs van bestaande koopwoningen is gestegen van € 237.000 in 2020 tot € 288.000 in 2021. De wachttijd voor een sociale huurwoning is opgelopen. De behoefte aan betaalbare woningen is toegenomen. Er is te weinig aanbod van passende, levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit remt de doorstroming in de woningmarkt, een effect dat vooral jongeren en starters merken. Verder is er bij het Rijk en de provincie een meer sturende rol in de woonopgave ontstaan. Deze opgave werd de afgelopen jaren grotendeels aan de marktpartijen overgelaten, maar de huidige ontwikkelingen vragen om een proactieve houding van de gemeente. Met dit addendum aan de woonvisie wil de gemeenteraad inspelen op deze ontwikkelingen.

Aanvullend op de Woonvisie 2019 – 2024 wordt in het Addendum ingezet op de realisatie van minimaal 300 extra koop- en sociale huurwoningen (in principe niet in het buitengebied).

Onderstaande tabel laat zien hoe de extra nieuwbouwwoningen (200 in woonvisie en verhoging tot minimaal 300 in dit addendum) zijn verdeeld tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. De verdeling van de minimaal 300 extra woningen is gebaseerd op de verdeling van het inwoneraantal en op wat wij weten van de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen in ons plangebied (afgaand op de zachte plancapaciteit).

Wij willen woningbouw in ieder dorp mogelijk maken. Wij verdelen de minimaal 300 extra woningen programmatisch tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. Binnen de kerntypologie beschouwen wij Sellingen voortaan als woonkern in plaats van kleine kern. Wij doen dit op basis van voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en ligging.

Kerntypen	Kernen	200 Woonvisie	300 Addendum
Centrumkern	Ter Apel	75	100
Woonkernen	Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellingen	75	140
Kleine kernen	Overige kernen	50	60

Voor Ter Apel geldt dus dat er nog meer nieuwe woningen zijn toegestaan. Voorliggend bouwplan past binnen de genoemde aantallen van de Woonvisie en het bijbehorende Addendum daarop.

3.4.3

Gemeentelijke Welstandsnota

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.

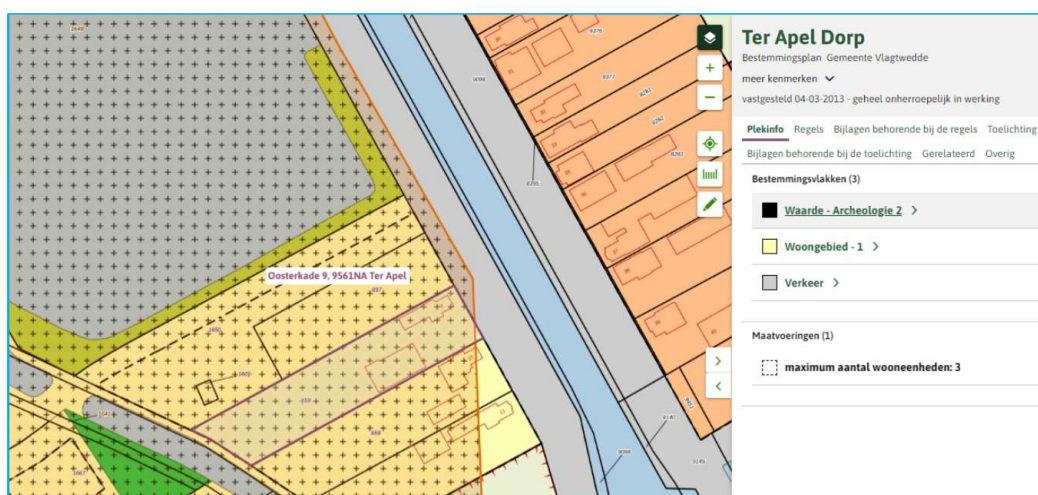
Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van de vastgestelde welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandnota. Het beoogde bouwplan is inmiddels door Welstand voorlopig als niet strijdig beoordeeld. Het voorlopig welstandsadvies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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 bestemmingsplan Ter Apel Dorp heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Hierbij wordt bepaald dat geen gebouwen op deze gronden mogen worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken kleiner dan 100 m². Hier voldoet het plan niet aan en om af te wijken is een archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat er sprake is van een AC-profiel. De A-horizont wordt gevormd door een verstoord pakket met een dikte van ongeveer 75 cm. In de onderste lagen zijn resten van een vergraven C-horizont gezien, wat erop duidt dat een deel van de onderliggende C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag

geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie. De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Westerwolde. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar deskundige, stichting Libau.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.2

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is om na te gaan of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor de beoogde gebruiksfunctie ervan. 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 bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing (omgevingsvergunning).

Volgens de gemeentelijke bouwverordening geldt het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem, indien: Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

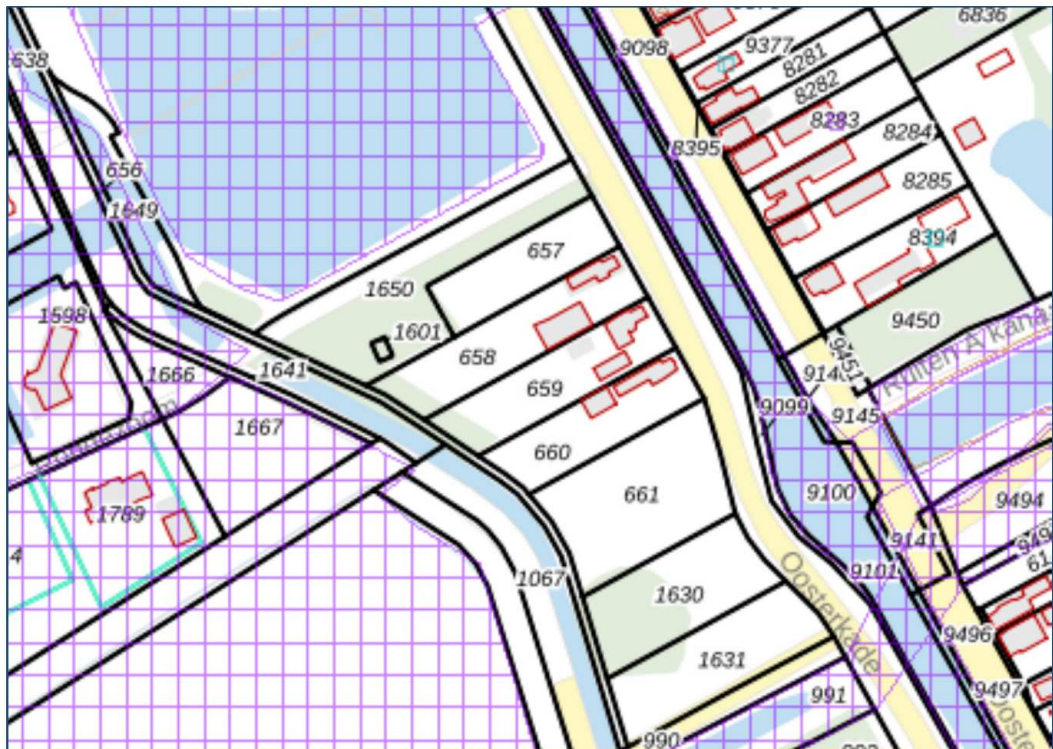


Fig. 4.1: Een uitsnede van www.bodemloket.nl met het plangebied als onverdachte/ niet-onderzochte locatie.

Het plangebied is via het bodemloket niet bekend als zijnde een verdachte of onderzochte locatie. Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Een (verkennd) bodemonderzoek voor de nieuwe woning is nodig, omdat sprake is van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen.

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW / S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	1.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	1.5-2.5	-		-	-	n.v.t.
>AW	overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex ≤0,5)						
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)						
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)						
Bbk	besluit bodemkwaliteit						

**= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond*

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn in de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de toetsingswaarden aangetoond. De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

4.3

Ecologie

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

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

4.3.1.1 *Natura 2000*

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Liefdingsbroek ten noorden van het plangebied op ruim 14 kilometer afstand.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

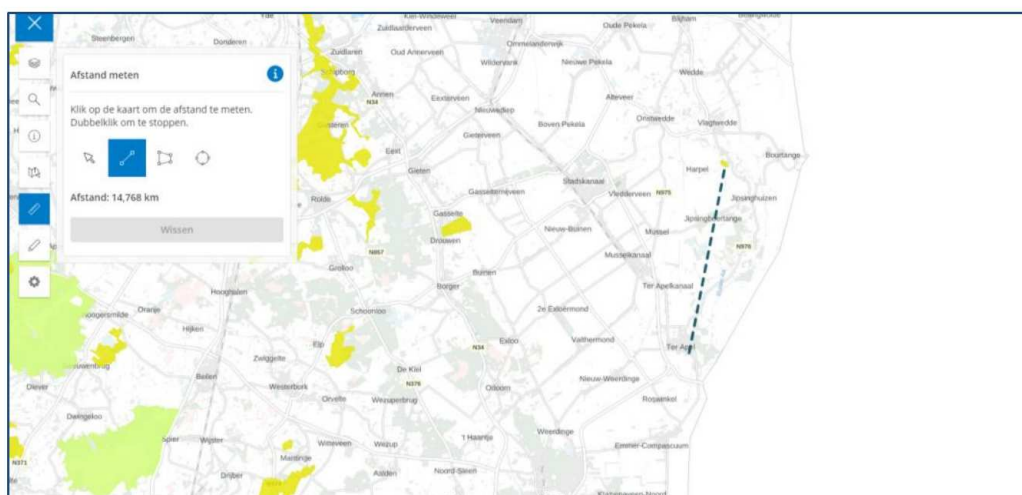


Fig. 4.2: Een uitsnede van www.atlasleefomgeving.nl waaruit de ligging van Natura 2000-gebieden blijkt.

4.3.1.2 *Stikstofdepositie*

Ten behoeve van het plan is voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase een actuele stikstofberekening uitgevoerd. De rekenbladen daarvan als ook de bijbehorende rapportage daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. \

De Aeries-berekeningen voor de REALISATIE (bouwphase) en EXPLOITATIE (gebruikersfase) tonen aan dat er geen toename is in stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden.

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven is er zowel tijdens de REALISATIE (bouwphase) en EXPLOITATIE (gebruikersfase) geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op de daarvoor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

4.3.1.3

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. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

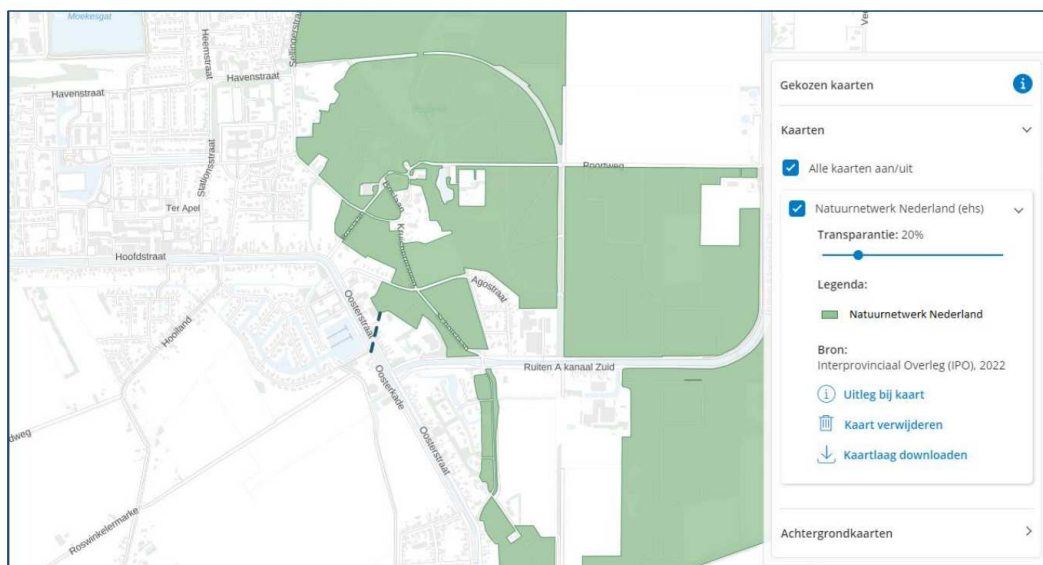


Fig. 4.3: Een uitsnede van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt de NNN-gebieden nabij het plangebied.

Het plangebied is op ca. 160 meter van een NNN gelegen, maar niet in het NNN zelf. Het NNN kent geen externe werking. Voorliggend project zal daarom niet leiden tot een significante aantasting van het areaal van de gronden die tot het NNN behoren.

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

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

Er is onderzoek naar de soortenbescherming uitgevoerd door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats en benutten het plangebied ook niet als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de ruigte verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernieten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af. Deze afname leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.3.3 Houtopstanden

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is ook de bescherming van houtopstanden (bossen en rijenbeplantingen) geregeld. Voordat een houtopstand die onder de Wnb valt, geveld kan worden, moet een kapmelding worden gedaan bij de provincie Groningen. Er worden geen houtopstanden geveld, zodoende is een kapmelding niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

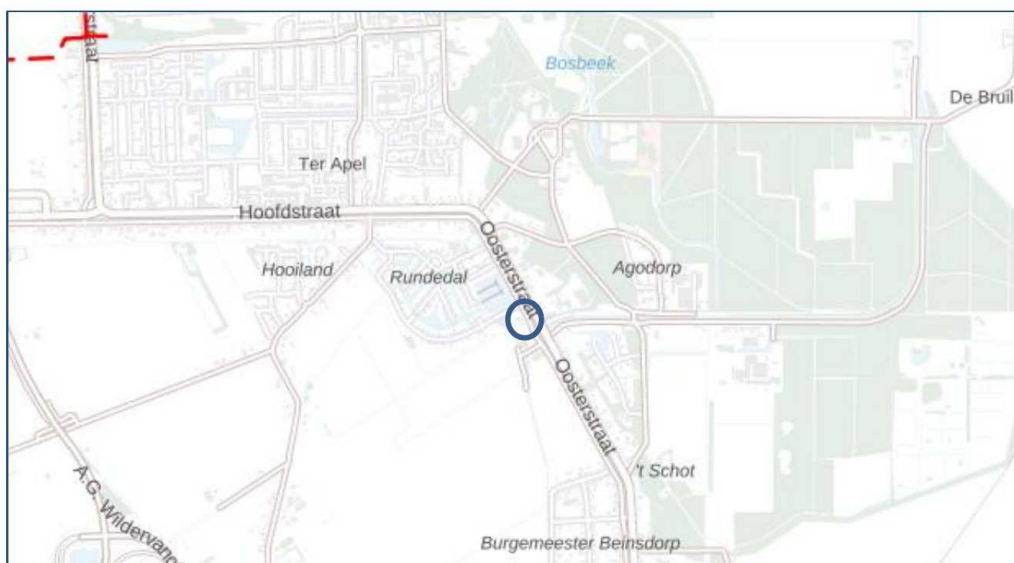


Fig. 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied zijn geen hogedrukleidingen gelegen.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 *Transport gevaarlijke stoffen*

Ten westen is de Provinciale weg N366 op ruime afstand gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'.

4.4.1.6 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

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 geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, 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.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning. Deze woning is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object (conform artikel 1.2 Besluit geluidhinder), zodat het aspect geluid relevant kan zijn.

4.5.1 **Wegverkeerslawaai**

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van omliggende wegen waar 50 km/uur mag worden gereden. Op basis van onderstaande geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse de gevelbelasting meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a) bedraagt en naar verwachting rond de 56 – 60 dB zal bedragen. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek vereist om de exacte gevelbelasting te bepalen en daarmee de benodigde ontheffing hogere grenswaarde aan te vragen bij het bevoegd gezag.

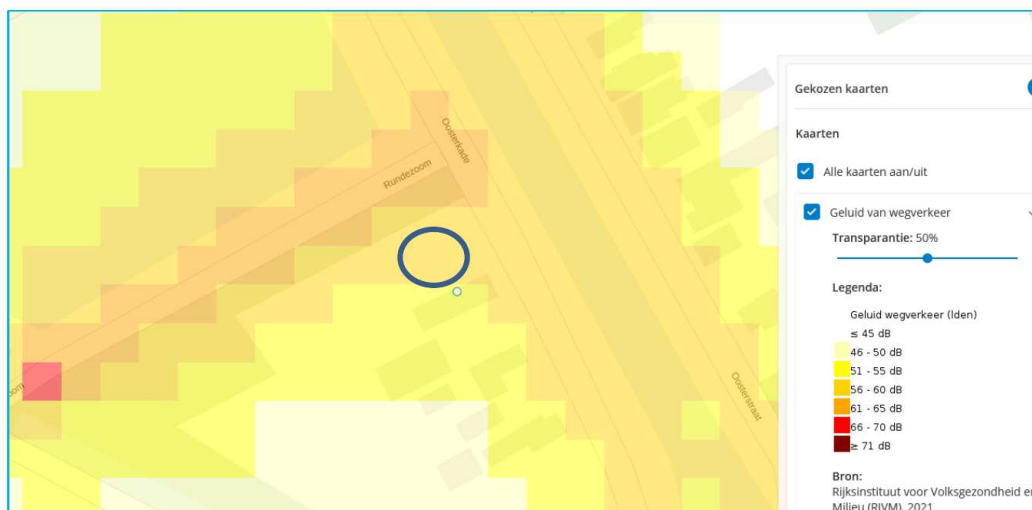


Fig. 4.5: Een uitsnede van www.atlasleefomgeving.nl waaruit de geluidsbelasting (Lden) in het plangebied blijkt.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzones van de Oosterkade, Oosterstraat en de Rundezoom. In voorliggend onderzoek is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woning wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Rundezoom voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Voor dit wegvak zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Oosterstraat en de Oosterkade is met respectievelijk ten hoogste 49 en 52 dB Lden hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Om de woning mogelijk te maken dient bij de gemeente een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De benodigde hogere waarde bedraagt 49 dB Lden voor de Oosterstraat en 52 dB Lden Oosterkade.

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 met de bouw van 'slechts' één vrijstaande woning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom 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 milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt. De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging 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.

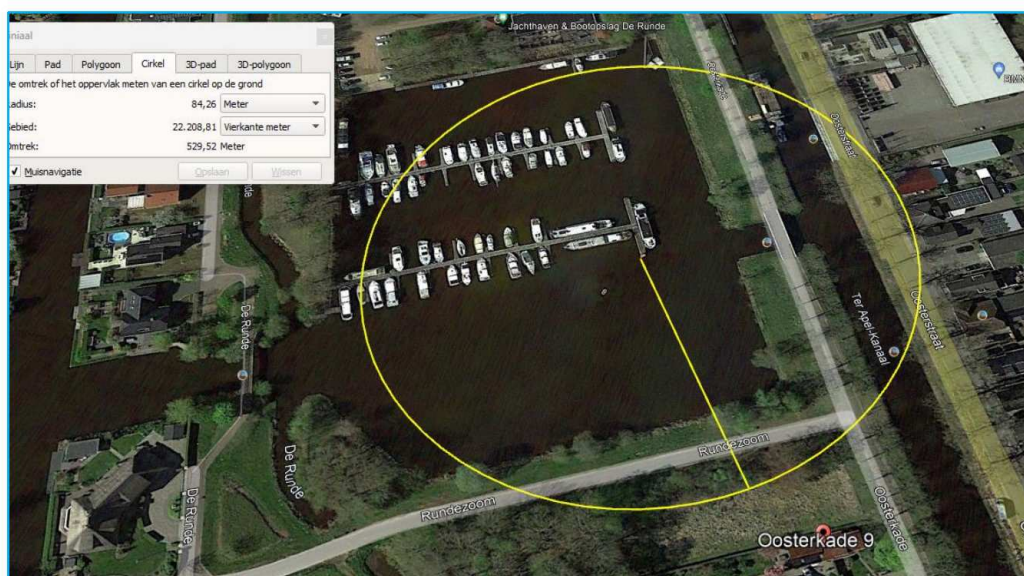
Het bouwplan voorziet in het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning. Deze extra woning is aan te merken als een nieuw milieugevoelig object, zodat nagegaan dient te worden of er bedrijven in de nabijheid van deze extra woning zijn die door de komst ervan gehinderd kunnen worden danwel dat de extra woning gehinderd wordt door eventuele bedrijvigheid.

Onderstaand is weergave van het plangebied in de omgeving met daarin verschillende bestemmingen (richting het oosten gemengde bestemmingen, naar het zuiden een agrarisch bestemming en richting het noorden is er sprake van een jachthaven). Ook zijn er meerdere wegen in de nabijheid aanwezig. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat sprake is van zogenaamd 'gemengd gebied'.



Fig. 4.6: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan waaruit blijkt dat rondom het plangebied verschillende bestemmingen zijn gelegen.

Naar het noorden toe bevindt zich de jachthaven. De afstand tot de haven waar ook daadwerkelijk boten liggen aangemeerd bevindt zich op circa 85 meter afstand van de te bouwen woning. Voor dergelijke jachthavens volstaat een normafstand voor hinder van 30 meter bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daar wordt aan voldaan.



Naar het oosten toe, aan de overzijde van de straat, bevindt zich een bestemming 'Gemengd'. Hier is sprake van woningen en is lichte bedrijvigheid die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen toegestaan. Vanuit deze bedrijvigheid is een maximale normafstand voor hinder van 10 meter aanwezig. De afstand tot de beoogde nieuwe woning bedraagt minstens 50 meter en voldoet daarmee. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van zwaardere bedrijvigheid

met een milieuzone. Samenvattend mag worden opgemerkt dat het initiatief milieukundig gezien goed is in te passen.

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.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

De nieuwe woning zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. Op het perceel zal ten behoeve van de woonfunctie voldoende gelegenheid voor parkeren worden gerealiseerd. Op eigen terrein zal daartoe ruimte worden gerealiseerd voor het kunnen parkeren van 3 auto's, overeenkomstig de parkeerbalansberekening met de CROW (zie ook de bijlage parkeerberekening).

Ontsluiting/ uitweg

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via een nieuwe inrit op de Oosterkade.

4.9 Watertoets

Op 2 augustus 2023 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er eigendommen van het waterschap en/of belangen in het watersysteem zijn geraakt. De normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. De definitieve Uitgangspuntennotitie zal een maatwerk wateradvies zijn dat specifiek voor uw ruimtelijke plan van toepassing zal zijn. Dit kunnen aanvullende kaarten zijn met aanvullende maatwerk teksten voor uw specifieke plan en directe omgeving.

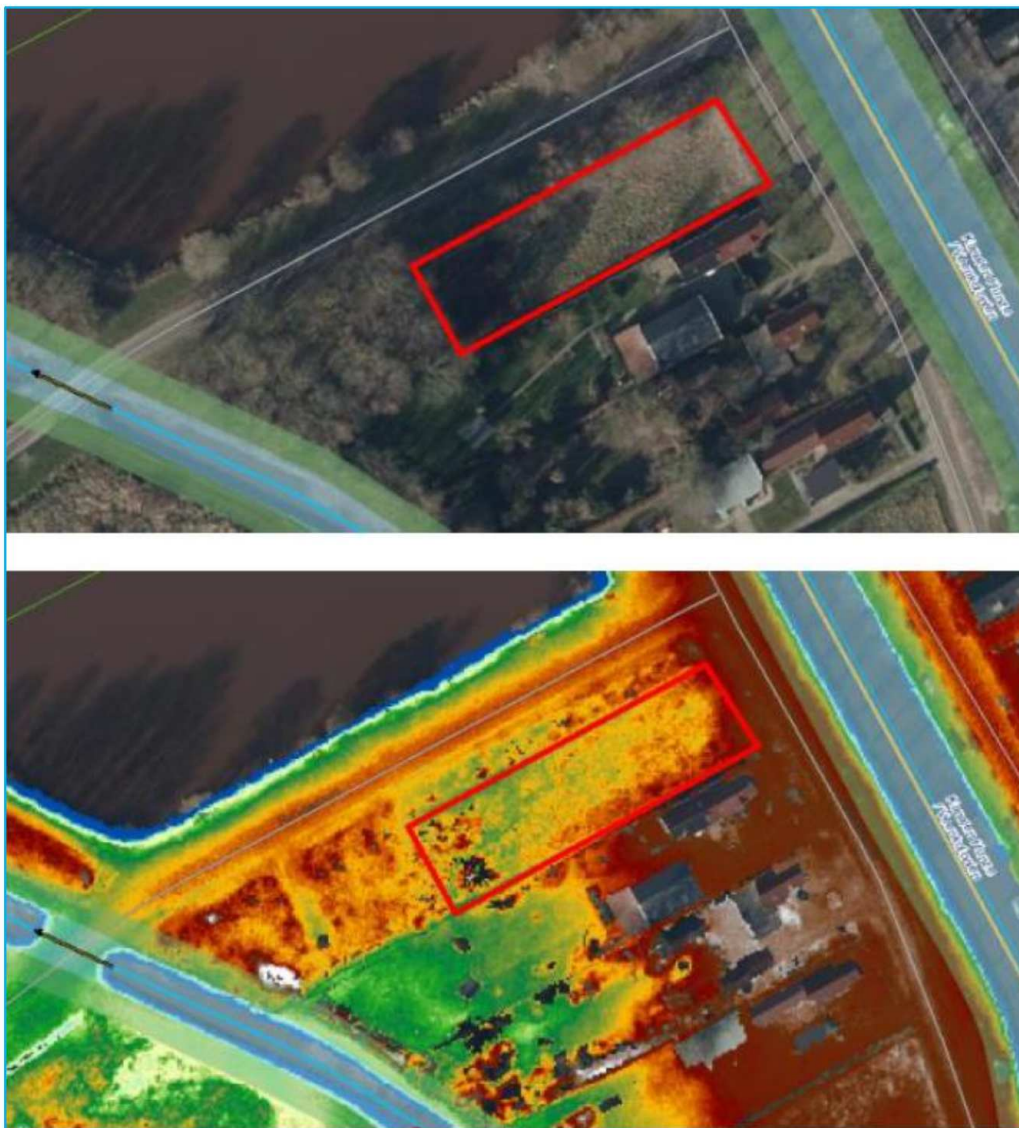
Op 19 september 2023 is vervolgens de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen. Het volledige document daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op de ontvangen uitgangspuntennotitie.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Het plangebied heeft geen verbinding met het lokale watersysteem (sloten) rondom het perceel. Voor afgekoppeld hemelwater ruimte in te passen op het perceel, waar infiltratie mogelijk is. Toename verhard oppervlak met 220 m³ vereist een compenserende ruimte voor opvang en/of infiltratie van hemelwater voor ca. 60 m³ (1:100 jaar / WL 2050).

Hemelwater dat op het perceel terecht komt zal in eerste aanleg in de tuin kunnen inzijsen. Verder wordt voorzien in het toepassen van infiltratiekratten op het perceel bij de oprit en zonodig onder verdere erfverharding. Tevens wordt een verlande sloot aan de zijde van de jachthaven weer open gemaakt, zodat ook daar hemelwater kan inzijsen. Met deze kratten en de weer open te graven sloot zal aan de opvangcapaciteit van 60 m³ gekomen gaan worden.

Het plangebied voldoet aan de vereiste drooglegging en ontwateringsdiepte voor woningbouw. Geadviseerd wordt het maaiveld ter plaatse van de woning op gelijke hoogte te brengen met het naastgelegen perceel.



Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Ter plaatse is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Hemelwater dat op het perceel terecht komt zal in eerste aanleg in de tuin kunnen inzijsen. Verder wordt voorzien in het toepassen van infiltratiekratten op het perceel bij de oprit en zonodig onder verdere erfverharding. Tevens wordt een verlande sloot aan de zijde van de jachthaven weer open gemaakt, zodat ook daar hemelwater kan inzijsen.

Hoofdwatgang

Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatgangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatgang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

Er wordt voldoende afstand in acht genomen tot de hoofdwatgang en de beschermingszone.

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Met dit advies wordt rekening gehouden.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het

hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met dit advies zal rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke belangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er wordt met dit advies rekening gehouden door zo weinig als mogelijk is uitlogende materialen te gebruiken.

Aanvullende belangen waterschap

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook water gerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken. Adaptatie op lokale bodemdaling Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door

zoutwinning en veenoxidatie kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem. Het plan ligt in een gebied waar sprake is van één of meer oorzaken van bodemdaling. Het waterschap adviseert om rekening te houden met het volgende bij het verder uitwerken van het plan.

Veenoxidatie

In het beheergebied van het waterschap worden aandachtsgebieden voor veenoxidatie onderscheiden, waar direct onder de bouwvoor of tot in het maaiveld nog dikkere veenlagen aanwezig zijn. Veen en moerige gronden, in contact met zuurstof, oxideren en daarmee tot bodemdaling leiden. Dit houdt in dat niet zondermeer waterpeilen worden verlaagd om aan de droogleggingsnorm te blijven voldoen. Bij het verlagen van waterpeilen zal nog aanwezig veen wederom in aanraking komen met zuurstof en opnieuw tot oxidatie en hernieuwde bodemdaling leiden. Het waterschap streeft duurzame maatregelen na, die deze vicieuze cirkel kan doorbreken en in de toekomst niet zal leiden tot extra maatregelen in het watersysteem.

Er zijn geen plannen bij dit bouwplan om het waterpeil te gaan verlagen. Verder zal vrijkomende grond uit de bouwput worden gebruikt om de tuin van het perceel verder op te hogen.

4.10

M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

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: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

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. 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.

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt daartoe, met de daarbij behorende stukken, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan hiertegen 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 planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerwolde worden gesloten.

Projectgegevens

Project : Het bouwen van een vrijstaande woning, Oosterkade (naast 9)
te Ter Apel
IMRO : NL.IMRO.1950.OV2305-on01
Projectnummer : RB 30.314
Versie : 01
Datum : Mei 2024

RooBeek Advies

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

www.roobeek-advies.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 39