

**Omgevingsvergunning Blijham,
Kruisstraat (14 woningen)**

Ruimtelijke Onderbouwing
(status Ontwerp)

Opdrachtgever:	Acantus
Rapportnummer:	RB 30.278
Datum vrijgave:	Januari 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader..... 6
1.4	Procedure 8
1.5	Doel..... 8
1.6	Verantwoording..... 9
1.7	Leeswijzer 9
2	LOCATIE - EN PLANBESCHRIJVING..... 10
2.1	Locatiebeschrijving..... 10
2.2	Ligging plangebied..... 12
2.3	Planbeschrijving..... 13
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER..... 17
3.1	Rijksbeleid..... 17
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie..... 17</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking 18</i>
3.2	Provinciaal beleid..... 19
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen 19</i>
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV) 20</i>
3.3	Gemeentelijk beleid..... 21
3.3.1	<i>Woonvisie 2019 – 2024..... 21</i>
3.3.2	<i>Welstandsnota gemeente Westerwolde 24</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 26
4.1	Archeologie en cultuurhistorie 26
4.1.1	<i>Onderzoek 26</i>
4.1.2	<i>Beoordeling onderzoek 27</i>
4.2	Bodem 27
4.3	Ecologie..... 28
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming 28</i>
4.3.2	<i>Soortbescherming 30</i>
4.4	Externe veiligheid..... 31
4.5	Geluid 34
4.6	Luchtkwaliteit 35
4.7	Milieuhinder 35
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 36
4.9	Wartoets..... 38
4.10	M.E.R.-beoordeling..... 45
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 47
5.1	Economische uitvoerbaarheid 47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de ruimtelijke onderbouwing te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Ook biedt deze ruimtelijke onderbouwing de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening'. Bij dit bouwproject gaat het om het mogelijk maken van 14 woningen in 3 rijenblokken van 4 of 5 aaneengesloten woningen op gronden gelegen aan de Kruisstraat te Blijham.

Het project bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Westerwolde en het project is in handen van woonstichting Acantus. Het project is een uitvloeisel van prestatieafspraken tussen de gemeente Westerwolde en Acantus. De te bouwen woningen betreffen levensloopbestendige/nultreden woningen in het huursegment. In het plangebied zijn volgens het vigerend bestemmingsplan 10 woningen mogelijk, waardoor het gaat om een toename van 4 woningen.

1.2 Aanleiding

In maart 2019 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Westerwolde 2019-2024 Vernieuwen en vitaal houden" vastgesteld. Hiermee is de basis gevormd voor de koers die de gemeente de komende vijf jaar gaat volgen. Een van de speerpunten daarbij is het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurwoningen. De gemeente wil dat er voldoende en goede sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor haar inwoners. Eén van de dorpen binnen de gemeente Westerwolde waar nieuwe huurwoningen moeten komen is Blijham.

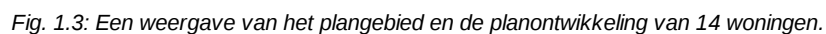
De Dorpsraad Blijham heeft op 27 oktober 2019 aangegeven dat de Kruisstraat de beste locatie is voor nieuwbouw in Blijham. Acantus heeft vervolgens het traject opgestart waarbij deze ruimtelijke onderbouwing invulling geeft aan het ruimtelijk initiatief in Blijham. Op de locatie aan de Kruisstraat te Blijham is het de bedoeling dat er 14 woningen gerealiseerd gaan worden, deze woningen betreffen huurwoningen. Onderstaand is het plangebied zichtbaar gemaakt vanuit de lucht en vanaf 'streetview' 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 Kruisstraat - Esweg (Bron: Google Maps).



Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Blijham'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin'. Het noordoostelijke deel van het plangebied heeft tevens deels een enkelbestemming 'Groenvoorziening'. Op de hierna weergegeven figuur zijn de genoemde enkelbestemmingen zichtbaar binnen het zwarte kader.



Fig. 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met in het 'kader' het plangebied.

Op het perceel rust grotendeels een enkelbestemming 'Woondoeleinden 1'. Volgens artikel 4.A van het bestemmingsplan zijn de op de kaart voor Woondoeleinden 1 aangewezen gronden bestemd voor, onder andere:

- Woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 2;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis;

Met daaraan ondergeschikt:

- Woonstraten en paden;
- Parkeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- Water;

Met de daarbij behorende:

- Tuinen en erven;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels in artikel 4.B. 1 onder d. is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen", in welk geval het aantal aanéén te bouwen woningen ten hoogste het op de kaart in het bouwvlak aangegeven aantal mag bedragen. Deze aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen' ligt op de woonvlakken.

Er mogen tot maximaal 2 aanéén te bouwen woningen worden gebouwd. En in dit geval zijn er 10 woningen toegestaan.

Het bouwen van 14 woningen en de gronden als zodanig gebruiken is in strijd met artikel 4.B.1 onder c. van het bestemmingsplan. Bovendien zijn de beoogde 14 woningen deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gesitueerd. Daarmee is het plan tevens in strijd met artikel 4.B.1 onder b. van het bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt het, in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure, mogelijk om de beoogde woningbouwontwikkeling toch te kunnen realiseren, waarbij er netto gezien 4 extra woningen worden toegevoegd ten opzichte van hetgeen er op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

1.4 Procedure

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

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *"Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend.

Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Doel

In deze 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. Het woningbouwproject, waarbij afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingsplan, dient (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)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.

1.7 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 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 uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied ligt aan de Kruisstraat te Blijham en is gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van de kern Blijham vanuit een hoger gebiedsperspectief.

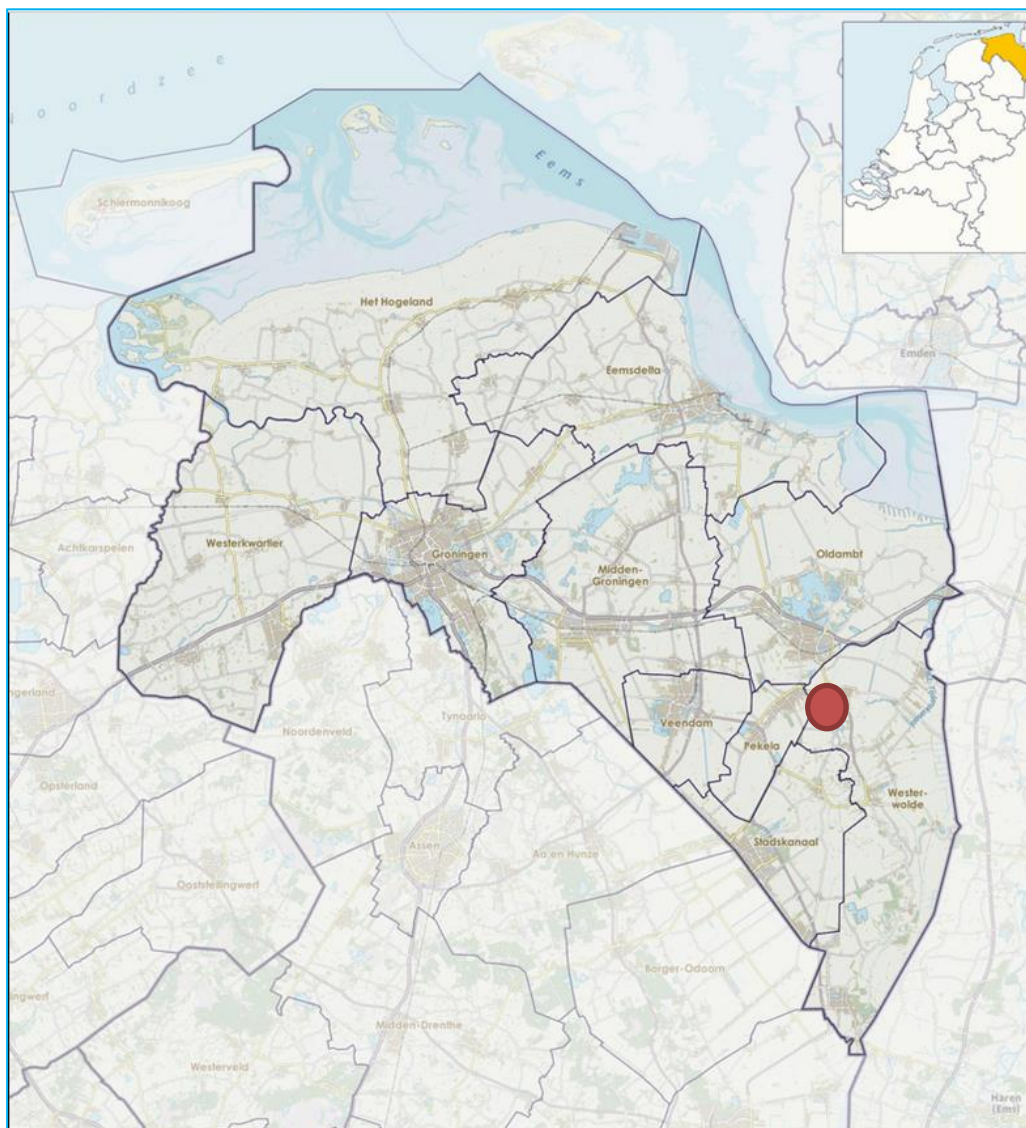


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Blijham en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Blijham

Het dorp was aanvankelijk sterk agrarisch, maar heeft zich in de laatste decennia van de twintigste eeuw ontwikkeld als forenzen plaats, met name voor het dichtbijgelegen Winschoten. In het landschap vormt Blijham de grens van het kleinschalige Westerwolde, met kronkelende riviertjes en kleine bosrijke plekken enerzijds en het grootschalige agrarische landschap van het verdrongen Reiderland en Oldambt.

Blijham is gelegen op een oude hoefijzervormige zandrug die vanaf dit dorp via Wedde en Vriescheloo naar Bellingwolde loopt.

Geschiedenis

Blijham was oorspronkelijk een veenontginningsdorp. Het is vermoedelijk ontstaan als een dochternederzetting van Ulsda, gelegen tussen de Pekel A en de Westerwoldse Aa, die aanvankelijk verder westelijk stroomde. Cornelis Pijnacker tekende hier nog in 1636 op zijn kaart de loop van De Oude Recker Aa. De landerijen langs de Pekel A hoorden eerst bij Winschoten. Blijham vormde samen met Bellingwolde de zuidelijke rand van het Reiderland en werd na inbraak van de Dollard als onderdeel van de heerlijkheid Bellingwolde en Blijham cum annexis bij Westerwolde gevoegd. De heerlijkheid had echter eigen rechtsregels, een eigen rechthuis en een eigen landrechter. Kerkelijk viel het tot de Reductie van Groningen in 1594 onder het bisdom Osnabrück, daarna onder de hervormde classis Oldambt.

De oorspronkelijke naam van het dorp is niet bekend, mogelijk viel het dorpsgebied eerst onder Winschoten of onder Sint-Vitusholt (Zuiderveen). Kerk en pastorie van Winschoten hadden later bezittingen in de Garelanden bij Winschoterhogebrug. De dorpskern op de veenrand bij de Molenhorn heette in de achttiende eeuw Winsel. Deze naam is mogelijk (net als Winschoten) afgeleid van de Germaanse stam *winithi-, hetgeen wei- of hooiland betekent, hier met de uitgang -ele die wijst op een waterloop.

De naam Blyham komt pas voor het eerst in 1482 voor, als Hayo Addinga een verdrag sluit met de stad Groningen waarin de toekomst van Bellingwolde en Blijham ter sprake komt. In 1498 wordt het dorp Bleichamme genoemd. Het woord blij verwijst naar 'slijk, modder'; de uitgang -ham betekent 'hoek, landtong, afgebakend stuk weiland' en werd vooral gebruikt voor laag liggende kleistreken.

Het dorp is vanwege de inbraken van de Dollard meermalen naar hogere gronden verschoven, waarbij men de kerk en de huizen verplaatste naar de rand van het hoogveen. Volgens een overlevering uit de zestiende eeuw was in 1418 voor het eerst de getijdenwerking tussen Winschoten en Blijham merkbaar. Met name het kruisherenklooster van Ter Apel wist hier in de zestiende eeuw veel gronden te verwerven. De randveennederzetting langs de Westerwoldse Aa (en mogelijk ook langs de Pekel A) werden in 1470 in den Vorwolt genoemd; later heet dit gebied Voorwold. Buiten het dorp lag verder de wierde De Heemen, Pielzheem of Pijls heerd, met vier boerderijen die toebehoorden aan de kerk van Winschoten. Net als Winschoten behoorden ze wellicht eerder aan de Abdij van Corvey. Gezien de naam (Oudfries pisel is 'kamer') was dit wellicht de locatie van een middeleeuws steenhuis en mogelijk zelfs een van de plekken van waaruit de ontginning begonnen is. Het landregister van 1636 vermeldt tevens een Steenhuis Camp in het Westeind. Langs de Westerwoldse Aa bevonden zich ten slotte meerdere zandopduikingen met bewoning of akkerland, die als garst werden aangeduid, zoals de Udengast en de Lutjegast of Munnekegast (beide genoemd rond 1600).

Volgens de Prophecy van Jarfke uit 1597 was de zee tussen Winschoten en Blijham aanvankelijk 'soo diep datter Hulcken en Carvelen in varen konnen'. Toen Jarfke voorspelde dat hier hooioppers zouden staan, terwijl de maaiers op de grond zouden liggen om uit te rusten, wilde niemand hem geloven. Ook voorspelde hij dat de zeven zijlen die hier rond de Dollard lagen, overbodig zouden worden. Later merkte men dat Jarfke gelijk had gehad.

Blijham was een welvarend dorp dat in 1567/68 49 huizen telde. Drie grote bedijkingen in de zestiende eeuw (Binnenlanden rond 1525, Tusschendijken in 1544 en Nijland in 1562) zorgden dat het verloren land snel werd teruggewonnen. De Uiterdijken werden in 1657 definitief bedijkt. De meeste boerderijen verhuisden na de zestiende eeuw weer terug in de richting van de polders.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek aan de Kruisstraat op een open plek, dat momenteel als groenvoorziening in een bestaande woonwijk fungeert. De hoeklocatie is gelegen ter hoogte van het kruispunt Kruisstraat – Esweg. Onderstaande foto laat zien waar het plangebied zich bevindt ten opzichte van het dorp Blijham zelf.



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

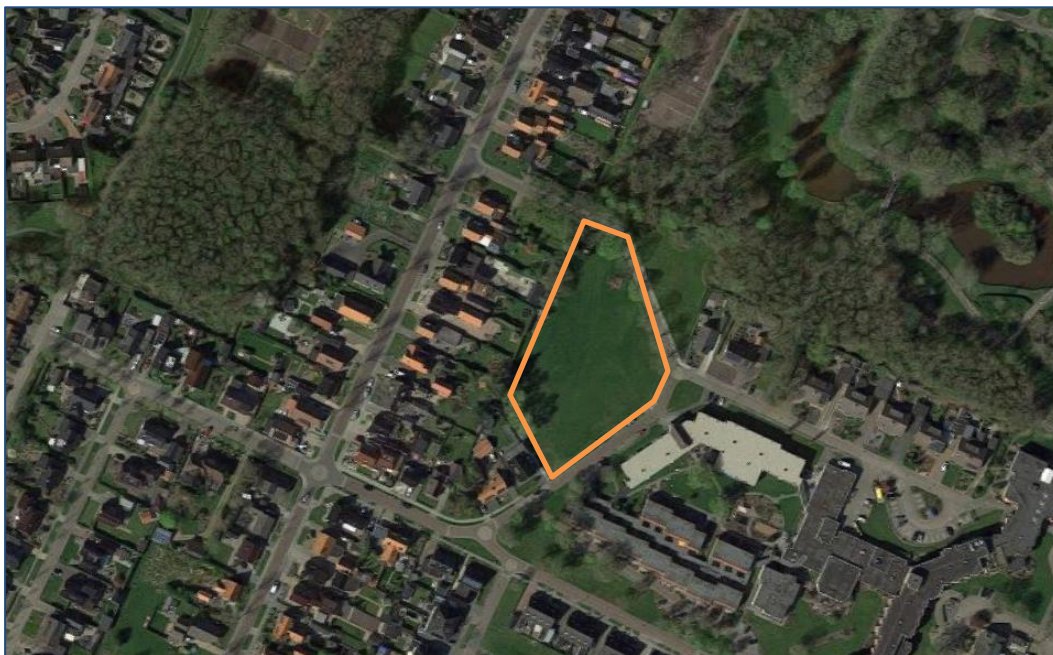


Fig. 2.3: Het plangebied als 'groenvoorziening' in de bestaande woonwijk.



Fig. 2.4: Inzicht op het plangebied vanaf de Kruisstraat in de richting van de Esweg.

Het plangebied bestaat anno 2022 uit een grasveld welke kort gehouden wordt door het regelmatig te maaien. Het veldje wordt nu veel gebruikt als uitlaatplek voor honden.

De geplande werkzaamheden bestaan uit het bouwrijp maken van het terrein. De bomen ten oosten van het plangebied blijven bestaan. De groenstructuren ten noorden van het plangebied blijven waarschijnlijk behouden. Hierna wordt mogelijk in de toekomst nieuwbouw gerealiseerd.

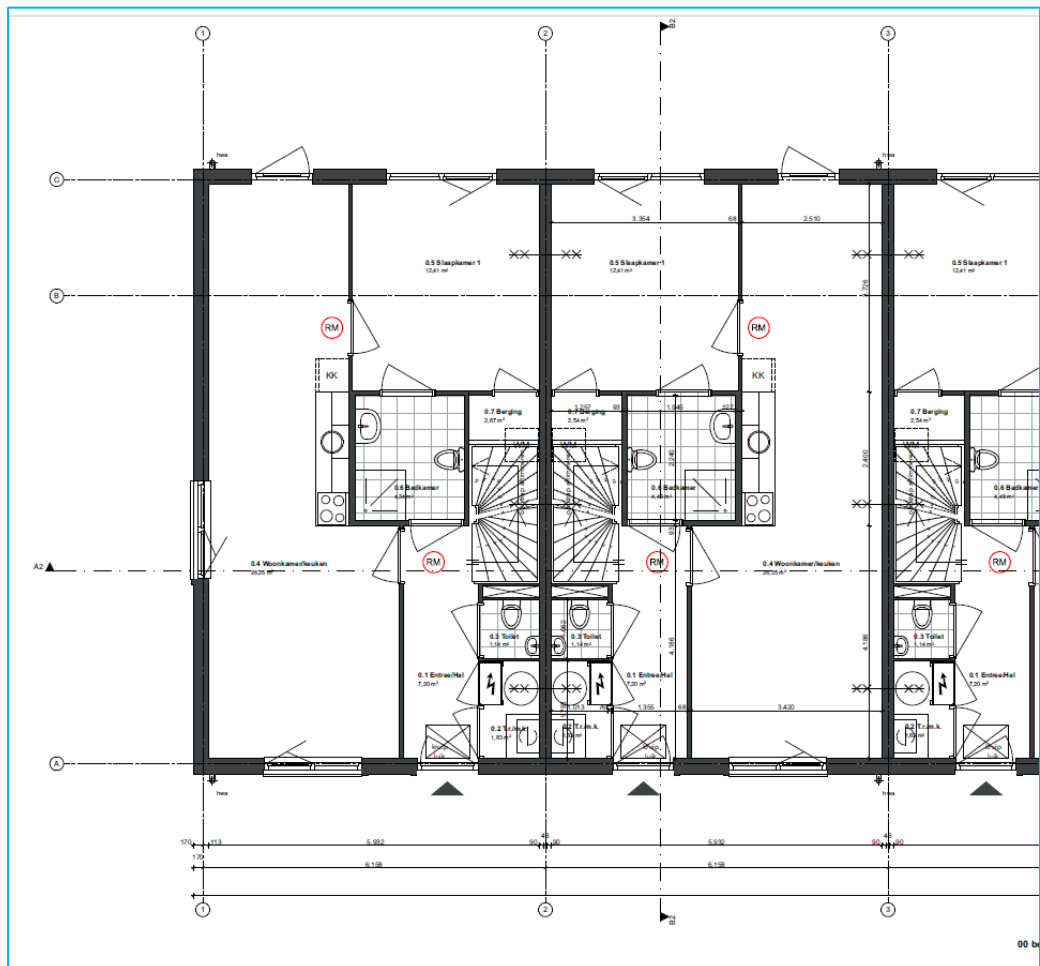
Rondom het plangebied zijn overwegend woonfuncties (woongebied) gelegen. Ten noordoosten van het plangebied is het park Blanckenborg gelegen.

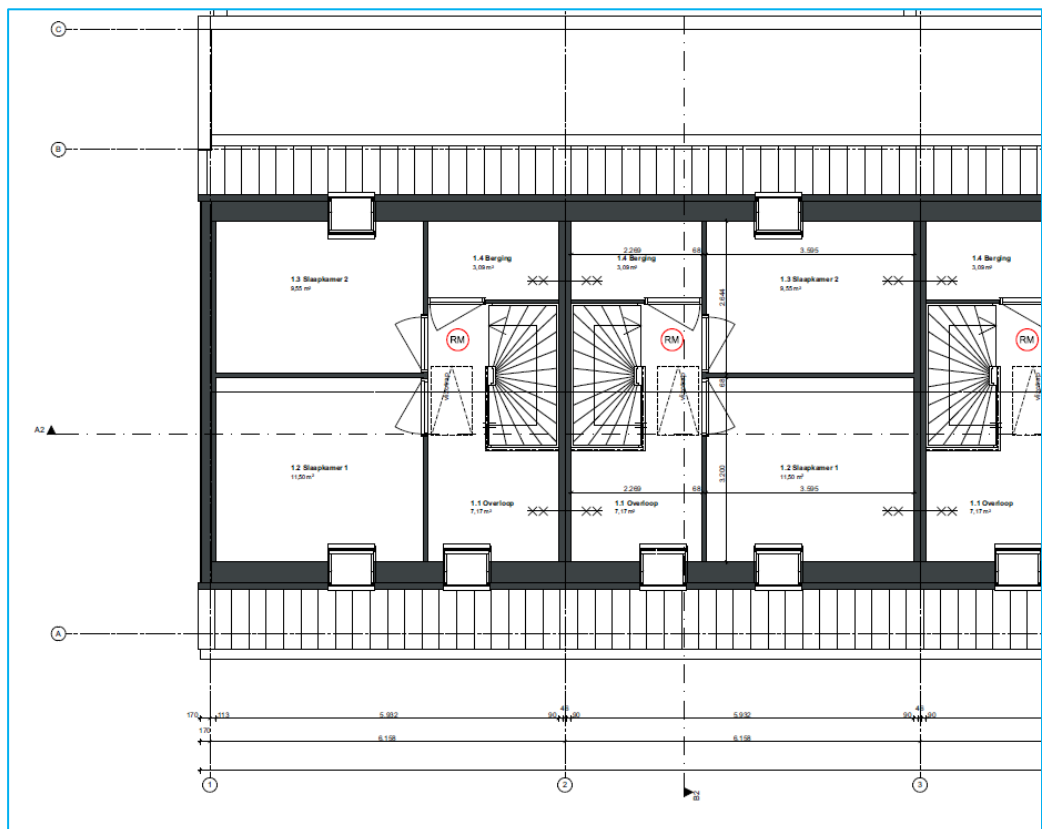
2.3

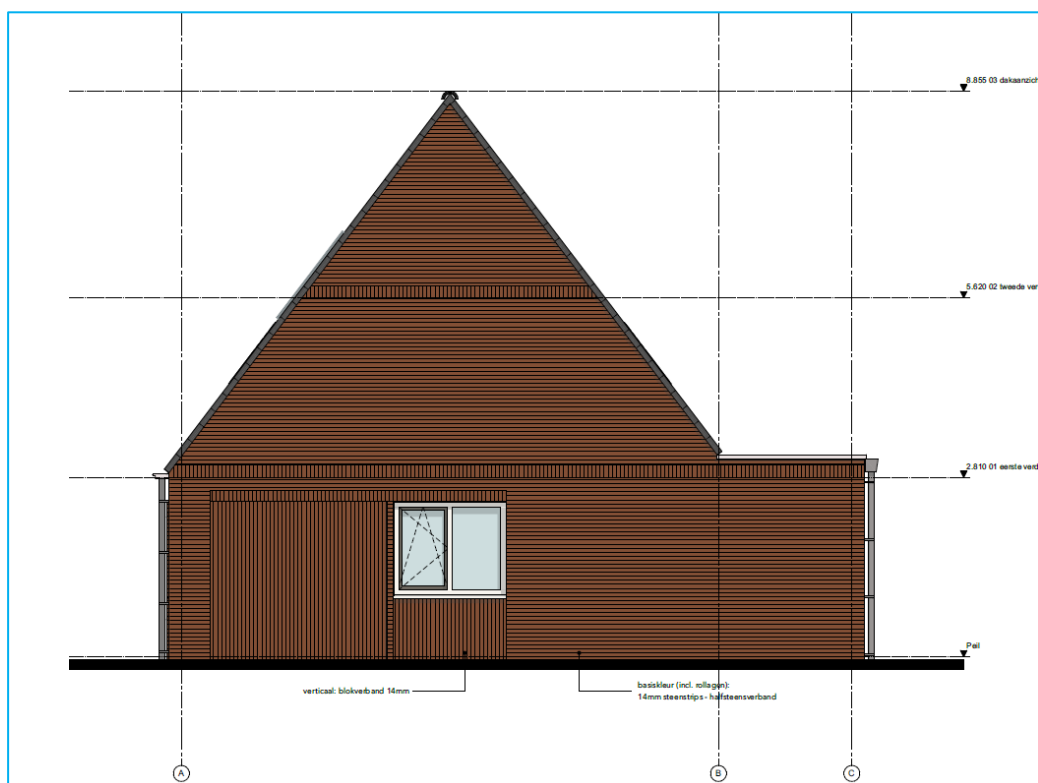
Planbeschrijving

In het plangebied worden 3 rijen levensloopbestendige/nultreden woningen gerealiseerd. Eén blok heeft 4 woningen en twee andere blokken omvatten 5 woningen op een rij. De woningen voorzien in één bouwlaag met een kap (zadeldak). De woningen krijgen een oppervlakte van bruto gezien circa 67 m².

De maximale bouwhoogte van de woningen bedragen 8,90 meter. Onderstaand enkele weergaven van de rijenwoningen. Daarbij eerst een weergave van de plattegrond tekening van de begane grond en de verdieping van een woning, gevolgd door een weergave van de voorgevel en een weergave van de zijgevel.







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 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 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

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 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 14 nieuwe woningen. In de regio is een grote 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. 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”.

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 in het plangebied. Planologisch zijn in het vigerend bestemmingsplan Blijham in het plangebied 10 woningen beoogd. Een planvergelijk leert dat er per saldo sprake is van een toename van 4 extra woningen aan de woningvoorraad. In dat opzicht is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan een onderbouwing in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking achterwege blijven.

Daarnaast is vanuit Acantus nog de navolgende onderbouwing gegeven voor het woningbouwproject.

In de gehele gemeente Westerwolde zien we meer vraag ontstaan naar (nultreden) huurwoningen, dit blijkt ook uit de recent uitgevoerde woningmarktonderzoeken door de STEC-groep. Het dorp Blijham is voor ons een woonkern in de gemeente Westerwolde.

We volgen hierin de woonvraag naar huurwoningen. Doelstelling voor Blijham is het bezit in aantallen op peil te houden/licht te laten stijgen en de kwaliteit te verbeteren.

De 14 levensloopgeschikte woningen (nultreden) is een aanvulling op het type aanbod woningen die we al in het dorp in bezit hebben.

Met het realiseren van deze 14 woningen aan de Kruisstraat wordt het mogelijk om woningen die van mindere kwaliteit zijn te slopen zodat er doorstroming kan plaatsvinden in het dorp. De 10 woningen aan de Kerklaan zijn hiervoor aangewezen om te gaan slopen, op deze manier vindt er vernieuwing van de woningvoorraad plaats en een kleine uitbreiding van ons bezit.

Dit sluit aan met de vraagtoename naar (levensloopbestendige) sociale huurwoningen in Blijham.

In de nabije toekomst zal er meer en vaker vernieuwing van de voorraad plaatsvinden in Blijham.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

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 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 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.

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 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 nieuwbouwuimte 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, 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 netto gezien 4 extra woningen ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk maakt (10 woningen) en 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 kern Blijham is samen met de andere 'woonkernen' 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 uitpenden 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

Blijham is een woonkern. Over deze woonkernen staat in de Woonvisie het volgende genoemd.

De PMC-strategie voor de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zet in op behoud van de hoeveelheid woningen. Gebleken is dat in deze woonkernen (op korte tot middellange termijn) behoefte is aan behoud van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, om in te kunnen lopen op de kwalitatieve mismatch op dit moment. Eventuele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC op structuurversterkende plekken is nog mogelijk nabij voorzieningen en de centra van de kernen.

Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de sociale huurvoorraad op termijn met name in de goedkope grondgebonden sector aan in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de effecten van deze strategie.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middeldure en dure nultredenproducten wordt ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Ten aanzien van middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenproducten in verschillende prijsklassen, wordt voor de woonkernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen al in balans met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig, kwalitatieve verbetering wel.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's.

Zoals verwoord zet de gemeente in op 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. Met voorliggend plan wordt voorzien in de bouw van kwalitatief gezien goede huurwoningen in de vorm van levensloopbestendige/nultredenwoningen door Acanthus. De woningen worden gebouwd voor het huursegment en passen daarmee binnen de PMC-strategie, namelijk het op peil houden en verbeteren van huurwoningen. 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 zal het bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandnota.

Het plan is in een vooroverleg al eens positief behandeld door Welstand.

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 ruimtelijke onderbouwing 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.

4.1.1 Onderzoek

In opdracht van de gemeente is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de adviezen en resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Advies

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert vervolgonderzoek voor het hele onderzoeksgebied, in de vorm van een opgraving, variant begeleiden. De bodemopbouw is intact, alleen rond boring 4 is sprake van een (lokale) verstoring. Het relevante niveau betreft zowel het dekzand als het veen. Het veen heeft mede een hoge archeologische verwachting wegens de vondst van een hamerbijl van type Muntendam uit de late bronstijd-midden ijzertijd in of op de rand van het onderzoeksgebied en een tweede exemplaar in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Het gaat vermoedelijk om rituele deposities. Voor het dekzand geldt verder een hoge verwachting voor resten voorafgaand aan de veengroei, latere resten kunnen worden aangetroffen vanaf het maaiveld.

Onderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied ligt in een gebied met podzolgronden, die in het laatneolithicum of vroege bronstijd overgroeid raakten met veen. De grootschalige veenontginningen in de omgeving begonnen waarschijnlijk in de 12e eeuw. Vermoedelijk had Blijham ook een laat middeleeuwse tufstenen kerk. De eerste vermelding van Blijham in historische bronnen komt uit 1482 en Blijham is tevens te zien op een kaart uit 1573. In de 14e en 15e eeuw was nog regelmatig sprake van dijkdoorbraken. Blijham kwam hierdoor rond 1509 tijdelijk aan zee te liggen. Vanaf 1528 werd begonnen met het aanleggen van dijken en in 1592 kwam Blijham binnendijs te liggen. Voor het onderzoeksgebied geldt voor het dekzand een hoge verwachting voor resten uit de steentijd. Hiervan getuigen ook vondsten uit de directe omgeving. Na de overgroeiing door het veen kan sprake zijn geweest van rituele deposities en water-gerelateerde activiteiten. Uit de late bronstijd-midden ijzertijd is een hamerbijl van type Muntendam gevonden, direct aangrenzend aan/in het onderzoeksgebied, een tweede exemplaar is gevonden in de directe omgeving. Dit duidt op rituele deposities. Ook zijn in de omgeving vondsten uit de middeleeuwen bekend.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het onderzoeksgebied intact is, met uitzondering van boring 4, waar de bodem tot in de top van het dekzand is verstoord. In de overige boringen is sprake van dekzand, met in boring 2, 5 en 6 een podzolprofiel. In boring 3 is alleen sprake van een BC-horizont in het dekzand. Het dekzand is hier wel intact en wordt beschermd door het hierboven aanwezig veen. In boring 3 loopt het veenpakket dieper door dan in de andere boringen, hier is sprake van een depressie of geultje in het landschap. Ook in de andere boringen met intacte bodemopbouw is sprake van afdekking van het dekzand door veen. Het archeologisch relevante niveau betreft zowel het dekzand als het veen. Dit bevindt zich over binnen de geplande verstoringsdiepte van de ingrepen. Er zijn geen indicatoren aangetroffen die in verband staan met de historische bewoning die op de Kadastrale Minuut in het noordwesten van het onderzoeksgebied aanwezig is. Gezien de intacte bodem met zowel podzolbodems als een veendek kan de hoge verwachting voor alle perioden uit het bureauonderzoek worden gehandhaafd.

Voorafgaand aan de opgraving, variant begeleiden, is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk. Het bevoegd gezag, de gemeente Westerwolde, besluit hoe verder wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed op basis van het bovenstaande advies.

4.1.2 Beoordeling onderzoek

Het onderzoeksrapport is door Libau als volgt beoordeeld.

“Het rapport van MUG hebben we beoordeeld. Met het advies van MUG (opgraving, variant begeleiding) zijn we het niet eens. In verband met de kans op steentijdbewoning op het hele terrein en een historisch erf in de noordwesthoek is respectievelijk een karterend booronderzoek en een proefsleufonderzoek noodzakelijk”.

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 de omgevingsvergunning. De bodem moet geschikt zijn voor de functie.

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

Conclusies en aanbevelingen

Geconcludeerd wordt dat de aangetoonde milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en de toekomstige bouw van nieuwbouwwoningen en de aanleg van een parkeerplaats. In de bodem zijn namelijk maximaal lichte verhogingen gemeten met enkele zware metalen, minerale olie en PAK. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties

aan barium en zink gemeten die worden beschouwd als van nature voorkomende achtergrondconcentraties. De resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem op de onderzoekslocatie is, op milieu hygiënische gronden, geschikt voor de functie wonen met tuin.

Voor de onderzoeksresultaten en aanbeveling wordt verwezen naar het 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van perceel aan de Kruisstraat te Blijham', d.d. 17 december 2020, projectnummer 20301285.

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 plan 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.

Onderstaande verbeeldingen komen uit de Atlas Leefomgeving. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op ruim 11 kilometer gelegen, zodat er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig is (zie figuur 4.1). Daarbij zijn de nabijgelegen NNN-gebieden weergegeven. Vanuit deze kaarten is zichtbaar gemaakt dat deze gebieden niet in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Een NNN-gebied ligt op circa 1,5 kilometer van het plangebied (zie figuur 4.2).

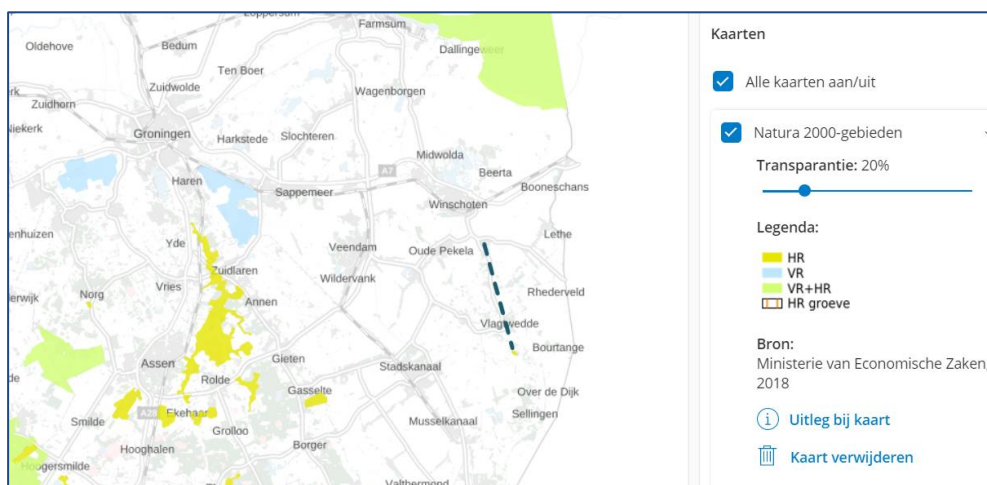


Fig. 4.1: Uitsnede van de kaart met Natura 2000 t.o.v. het plangebied (bron: Atlas leefomgeving).
Natuurnetwerk Nederland

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 zuidoosten van Blijham is op circa 1,5 kilometer een NNN-gebied gelegen. 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.

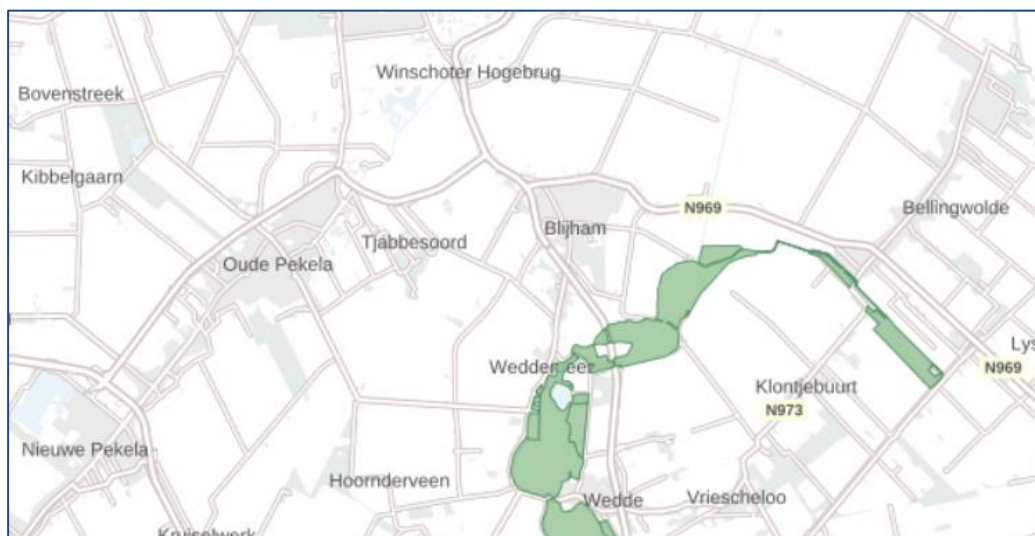


Fig. 4.2: Uitsnede van de kaart met NNN t.o.v. het plangebied (bron: Atlas leefomgeving).

4.3.1.1

Stikstofdepositie Natura 2000

Ten behoeve van het plan is voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij de ruimtelijke

onderbouwing gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase er geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning Wet natuurbescherming 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 Bureau Bakker is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie beschermde soorten

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In en rond het plangebied is geen geschikt broedbiotoop voor jaarrond beschermde Vogelrichtlijn-soorten aanwezig;
- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor vogels zoals merel, koolmees en pimpelmees aanwezig;
- Binnen en in de directe omgeving zijn geen geschikte holtes die gebruikt kunnen worden door vleermuizen aanwezig;
- Grenzend aan het plangebied bevindt zich mogelijk een potentiële vliegroute van vleermuizen;
- In en rond het plangebied komen verder een aantal nationaal beschermde soorten voor, namelijk egel, huisspitsmuis en bosmuis. Voor deze soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Benodigde vervolgstappen

- Er is geen nader onderzoek nodig voordat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden;
- Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels in de groenstructuren te voorkomen, adviseren we om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Werken tijdens het broedseizoen is alleen mogelijk als kan worden vastgesteld dat effecten op broedende vogels kunnen worden uitgesloten;
- Om te voorkomen dat vliegroutes van vleermuizen worden verstoord, adviseren wij om alleen overdag en zonder kunstmatige verlichting te werken.
- Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het verwijderen van groen in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

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.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichting. Woningen zijn 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).

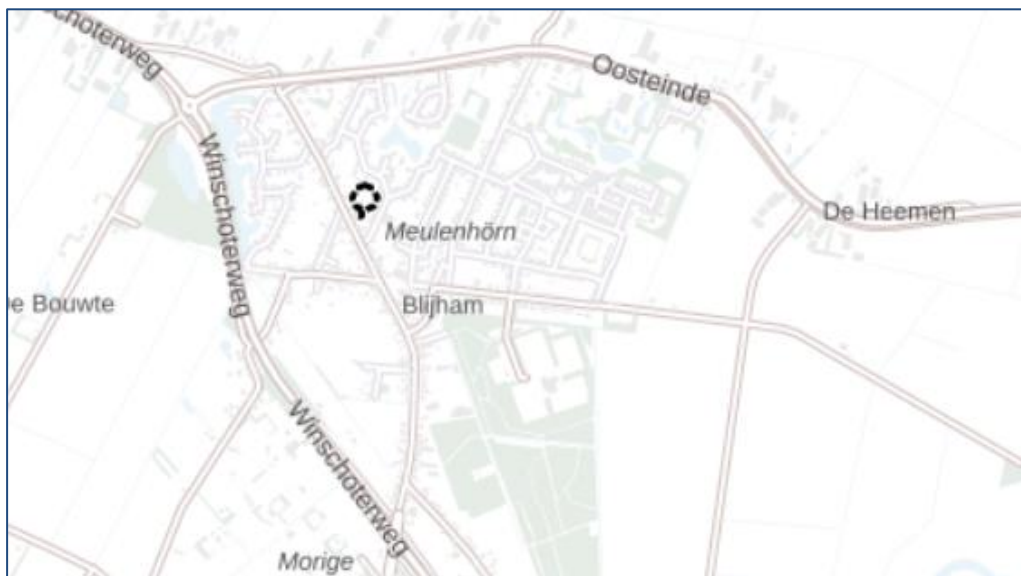


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. In het dorp is een bedrijf (Wapenhandel Kuiper) gevestigd, maar deze opslagen zijn niet van invloed op het plangebied. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen hogedrukgasleidingen, hoogspanningsmasten of andere risico's, die van invloed zijn op het planvoornemen.

Veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen"

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. Het perceel is wel in de zone gelegen, echter gelegen op bijna 260 meter vanaf de provinciale weg N969.

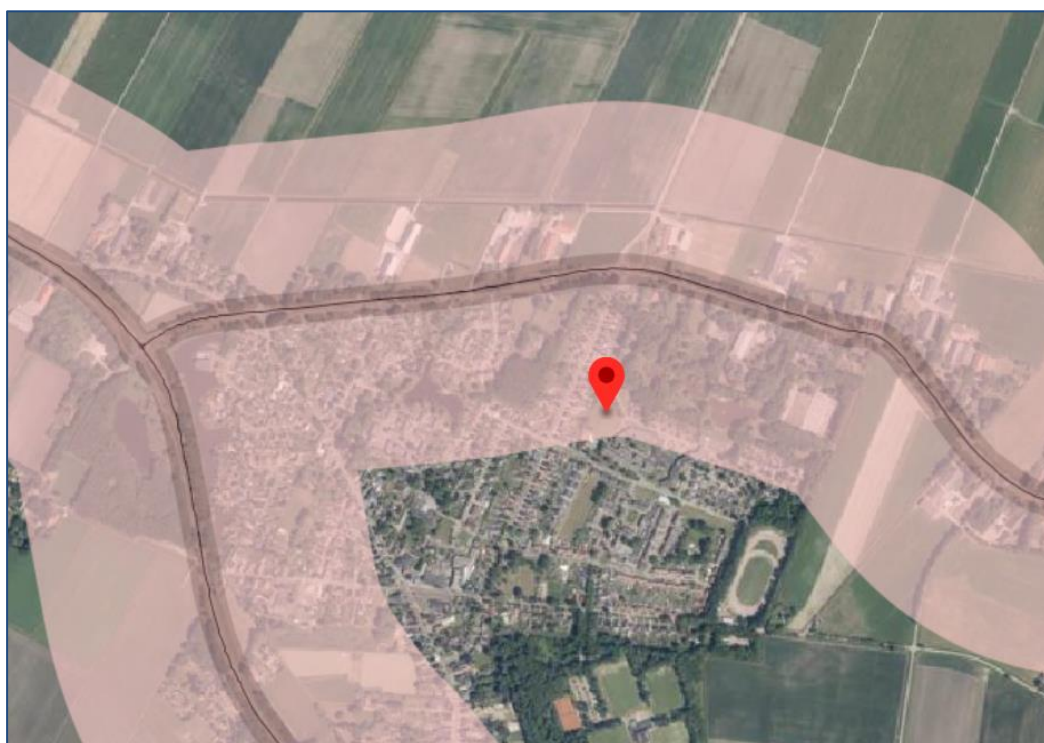


Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen' ten opzichte van het plangebied.

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 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording, 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 260 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 bewoners ervan voldoende zelfredzaam zijn. 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 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.

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Ter plaatse mag overal rondom het plangebied 30 km/uur worden gereden, zodoende kennen de omliggende wegen geen wettelijke geluidszone. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook blijkt uit onderstaande geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving dat er vanwege het aspect geluid sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat vanwege geluid.

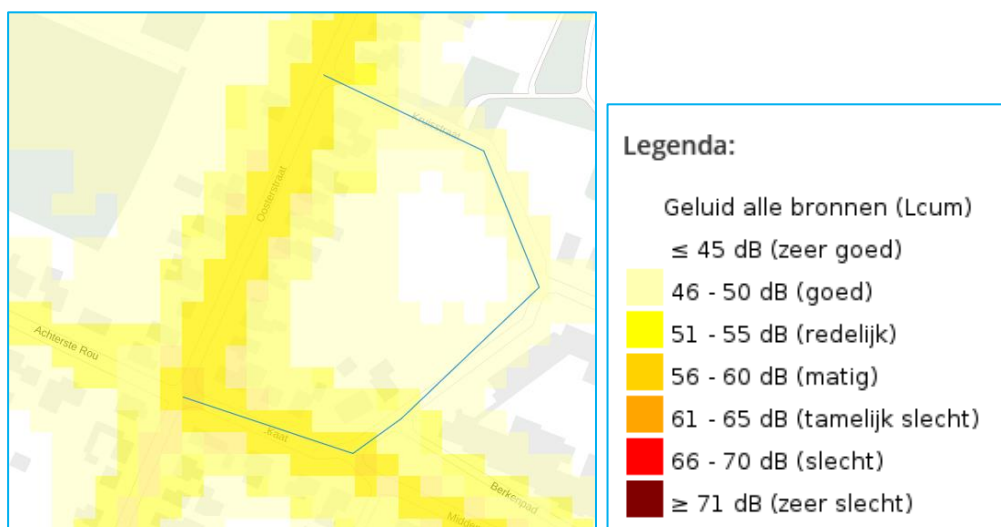


Fig. 4.5: Uitsnede van de geluidskartaal (Atlas van de Leefomgeving).

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 omliggende 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.



Fig. 4.6: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding waaruit blijkt het plangebied (zwarte kader).

Het plangebied is gelegen in een bestaand woongebied. Rondom het plangebied zijn overwegend andere woonfunctie, groenvoorzieningen, een park en een woonzorgcentrum (Blanckenborg) gelegen.

Voorliggend bouwplan dat voorziet in het realiseren van 14 woningen heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen instellingen (woonzorgcentrum), 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- en 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 Blijham :

- 14 woningen x norm 1,2 ppl/woning – 2,0 ppl/woning (woning, sociale huur, niet stedelijk) = 17 parkeerplaatsen

Er mag worden gerekend met de gemiddelde parkeernorm, hetgeen betekent 14 woningen x 1,6 ppl/woning = 22,4 parkeerplaatsen = 23 parkeerplaatsen nodig. Er zullen 24 parkeerplaatsen aanwezig zijn ten behoeve van het bouwplan. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De nieuwe ontsluiting geschiedt via de Kruisstraat.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn reeds 10 woningen toegestaan. Er komen nu netto gezien 4 extra woningen bij. Extra woningen betekenen ook extra verkeersbewegingen per etmaal. De 4 extra huurwoningen leiden tot een extra verkeersintensiteit van 4 x 5,6 mvt/etmaal (uitgaande van de CROW publicatie 256) = 22,4 = 23 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal kunnen de aanwezige wegen aan zonder dat er sprake zal zijn van verkeershinder.



Fig. 4.7: Een weergave van de erfinrichtingstekening met daarop de parkeervoorzieningen in het plangebied.

4.9

Watertoets

Op 4 april 2023 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.

Alvorens de watertoets is uitgevoerd wordt aangegeven met welke gegevens er rekening is gehouden:

1. In de bestaande situatie is er sprake van een gemengd stelsel;
2. De toename aan bebouwing + verharding bedraagt gezamenlijk circa 2070 m² binnen 'stedelijk gebied';
3. Hemelwater mag worden afgevoerd naar de vijver in het park;
4. Eventuele watercompensatie kan eventueel worden uitgevoerd door de vijver in het park te vergroten, kosten daarvoor zijn dan voor de aanvrager.

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de zogeheten 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. Dit maatwerkadvies is op 9 mei 2023 door het waterschap aangeleverd en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt ingegaan op het ontvangen maatwerkadvies.

1. Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Onduidelijk is de omvang van het totaal verhard oppervlak (daken en wegen) in het huidige plan dat zal worden afgekoppeld en via het HWA, als is aangegeven, op de vijver in Park Blanckenborg wordt afgevoerd. Voor het verhard oppervlak dient er rekening te worden gehouden dat in extreme neerslag situaties 80 l/m² van het totale plangebied via het HWA wordt afgevoerd.

Het vast streefpeil op de vijver in Park Blanckenborg is -1,75 mNAP. Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -1,65 mNAP en een winterpeil van -1,95 mNAP. Het afvoeren van hemelwater naar de vijver in de zomer situatie is daarmee niet vanzelfsprekend (afvoer naar een hoger peilgebied) en betekend dit afwentelen van hemelwater naar een ander en hoger peilgebied. In extreme zomerbuien kan dit tot overlast leiden en tot opstuwung in het plangebied.

De rijbaan-hoogte zit nu op ca -0.35 nap , de woningen zullen qua vloerpeil iets hoger komen te liggen. Het streefpeil in de vijver is -1.75 dus tov de huidige rijbaan al 1,40 meter peilverschil. Het gaat puur om de afvoer van Hwa van de woningen, gebouwen en het parkeerterrein, niet om grondwater. Qua vijver zijn er plannen om deze van natuurlijke oevers te voorzien ipv de huidige beschoeiingen, hierdoor zal het natte opp. toenemen en de te beregen 165 m³ (2070 m² * 80 l) geen probleem opleveren.



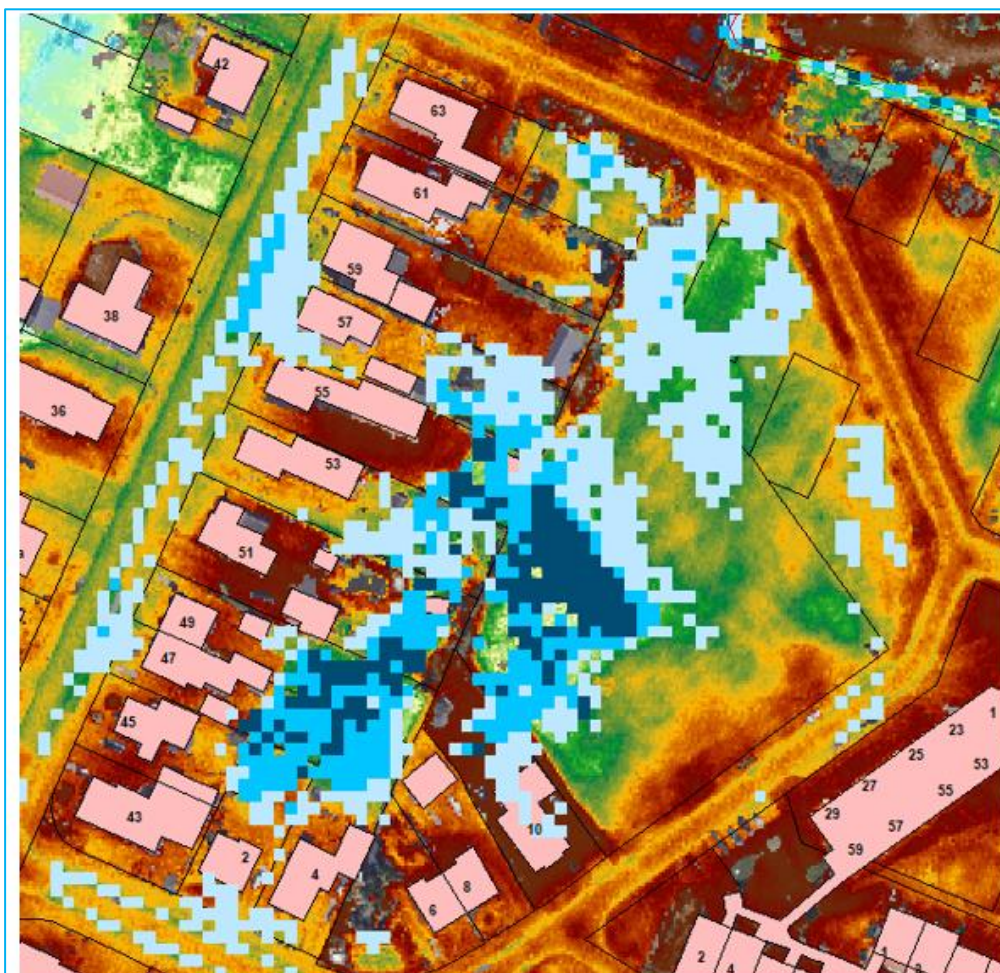
Watersysteem (peilgebieden)

Watersysteem (peilgebieden)

Vertraagde afvoer en opvang binnen het plangebied kan noodzakelijk zijn via bijvoorbeeld tijdelijke buffering in een wadi (met slokop) en/of via semi open groen verharding voor het parkeren. Daarnaast te overwegen om het plan eveneens klimaat adaptief op te zetten waarbij rekening is gehouden met klimaat scenario's op thema's als hitte, droogte en wateroverlast.

Er wordt vanuit gegaan dat de nieuwe 14 woningen aan de Kruisstraat met vloerpeil en maaiveldhoogte op perceel hoger komen te liggen dan de bestaande woningen aan de Oosterstraat. De bestaande woningen aan de Oosterstraat liggen echter met de tuinen lager in maaiveld en worden ingesloten door het nieuwe plan Kruisstraat. Deze tuinen kunnen bij langdurige perioden van neerslag of kortdurende hevige buien overlast krijgen van kortstondig natte tuinen. In de huidige situatie wordt de neerslag over een groter gebied opgevangen en kan daar infiltreren. (zie hoogtekaart op de volgende bladzijde). Het advies is om in de planuitwerking daar rekening mee te houden.

Zoals het nu lijkt zal het vloerpeil van de woningen beperkt hoger worden gelegd. Het gevolg daarvan is dat het hoogteverschil van de tuinen ook beperkt zal zijn richting de Oosterstraat en de kans op eventuele wateroverlast ook beperkt blijft.



Hoogtekaart (incl. laagste gronden)

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekragen, een infiltratierool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Qua vijver zijn er plannen om deze van natuurlijke oevers te voorzien ipv de huidige beschoeiingen, hierdoor zal het natte opp. toenemen en de te beregen 165 m^3 ($2070 \text{ m}^2 * 80 \text{ l}$) geen probleem opleveren. Op deze wijze wordt voldaan aan de beoogde compensatienorm.

Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden (GHG)

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken.

2. 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.

Bij dit plan is er geen sprake van de aanwezigheid van een zeekering of boezemkade's, zodat de waterveiligheid niet in het geding is.

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

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 schouwslot 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 schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Hier zal rekening mee worden gehouden.

Wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem

In de meeste gevallen moeten wijzigingen worden gemeld of moet een watervergunning worden aangevraagd, om ongewenste gevolgen voor het watersysteem te voorkomen en/of te beperken. Het bergend vermogen in het watersysteem mag niet afnemen (bijvoorbeeld door een (gedeeltelijke) demping) op locaties waar dit tot wateroverlast kan leiden en de doorstroomprofiel van het watersysteem mag niet worden gehinderd. In de Keur van het waterschap en in de Algemene Regels staan aangegeven onder welke voorwaarden fysieke aanpassingen aan het watersysteem plaats mogen vinden.

Verhardingstoename

Als in het plan het verharde oppervlak toeneemt boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan is compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer en/of infiltratie aan de orde. Verhardingstoename zorgt er voor dat hemelwater versneld tot afstroming komt. Dit kan tot overlast en schade leiden binnen het plangebied of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen het plangebied en binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Grondgebruikstype	Maaiveldcriterium	Inundatienorm (1/jaar)
Grasland	5%	1/10
Akkerbouw	1%	1/25
Hoogwaardige land-, en tuinbouw	1%	1/50
Glastuinbouw	1%	1/50
Bebouwd gebied	0%	1/100
Natuurgebied	-	geen norm

Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op de midden-variant van het klimaatscenario 2015 van het KNMI (klimaatscenario G)

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.

Ter plaatse is nu nog sprake van een gemengd stelsel. Op eigen terrein worden wel alvast twee verschillende afvoeren aangebracht, één voor afvalwater en één voor hemelwater, zodat er alvast voorgesorteerd wordt op een gescheiden afvoer.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. 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.

Zoals het nu lijkt zal het vloerpeil van de woningen beperkt hoger worden gelegd. Het gevolg daarvan is dat het hoogteverschil van de tuinen ook beperkt zal zijn richting de Oosterstraat en de kans op eventuele wateroverlast ook beperkt blijft.

4. 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 uitlopende 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".

Afstromend en schoon hemelwater zal vooreerst via een HWA afgevoerd worden. Als er in de toekomst rioolvervanging komt in de buurt zal deze afkoppeling van Hwa ook via deze leiding op de vijver komen. Hierom wordt nu bij dit bouwplan al een grotere diameter buis aangelegd dan nu nodig is.

5. 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.

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. 4.8: 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 significant meer ruimtebeslag leidt (het geldende bestemmingsplan maakt 10 woningen planologisch reeds mogelijk);
- er ten opzichte hiervan geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bestaande planologische bouw mogelijk
- 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 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m² of meer.

De kosten van het maken van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden in dit geval gedekt op grond van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2023. Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht dat er ter plaatse woningen gebouwd gaan worden.

Er heeft al vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap, dat was nog in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er is nu voor een andere procedure gekozen, de inhoud is echter hetzelfde. De provincie heeft geen opmerkingen en het waterschap heeft niet gereageerd, waardoor zij akkoord zijn.

Projectgegevens

Project : Omgevingsvergunning bouw 14 woningen Kruisstraat te Blijham
IMRO : NL.IMRO.1950.OV2310-on01
Projectnummer : RB 30.278
Versie : 01
Datum : Januari 2024

RooBeek Advies

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