



Bestemmingsplan Schildwolde, Hoofdweg 133

Datum: 25 april 2024

Plan: Schildwolde, Hoofdweg 133

Status: Vastgesteld

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO: NL.IMRO.1952.bpscwhoofdw133-va01

Inhoud

TOELICHTING	4
1 ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Planologisch kader.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
4 ONDERZOEKEN.....	15
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	15
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.3 Geluid.....	20
4.4 Bodem.....	20
4.5 Ecologie.....	21
4.6 Luchtkwaliteit.....	24
4.7 Water	25
4.8 Externe veiligheid	27
4.9 Verkeer en parkeren.....	29
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	30
5.3 Toelichting op de regels.....	30
6 UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Participatie	34
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	35
BIJLAGE I Archeologisch onderzoek	35
BIJLAGE II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.....	35
BIJLAGE III Bodemonderzoek.....	35
BIJLAGE IV Ecologisch onderzoek.....	35
BIJLAGE V Stikstofberekening	35
BIJLAGE VI Wateradvies.....	35
BIJLAGE VII Advies externe Veiligheid	35
 R E G E L S	 36
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	46
Artikel 3 Groen.....	46
Artikel 4 Wonen - 4	48
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2.....	50
Hoofdstuk 3 Algemene regels	52
Artikel 6 Antidubbeltelregel	52
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	53
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	54
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	58
Artikel 10 Overgangsrecht.....	58
Artikel 11 Slotregel.....	59

TOELICHTING

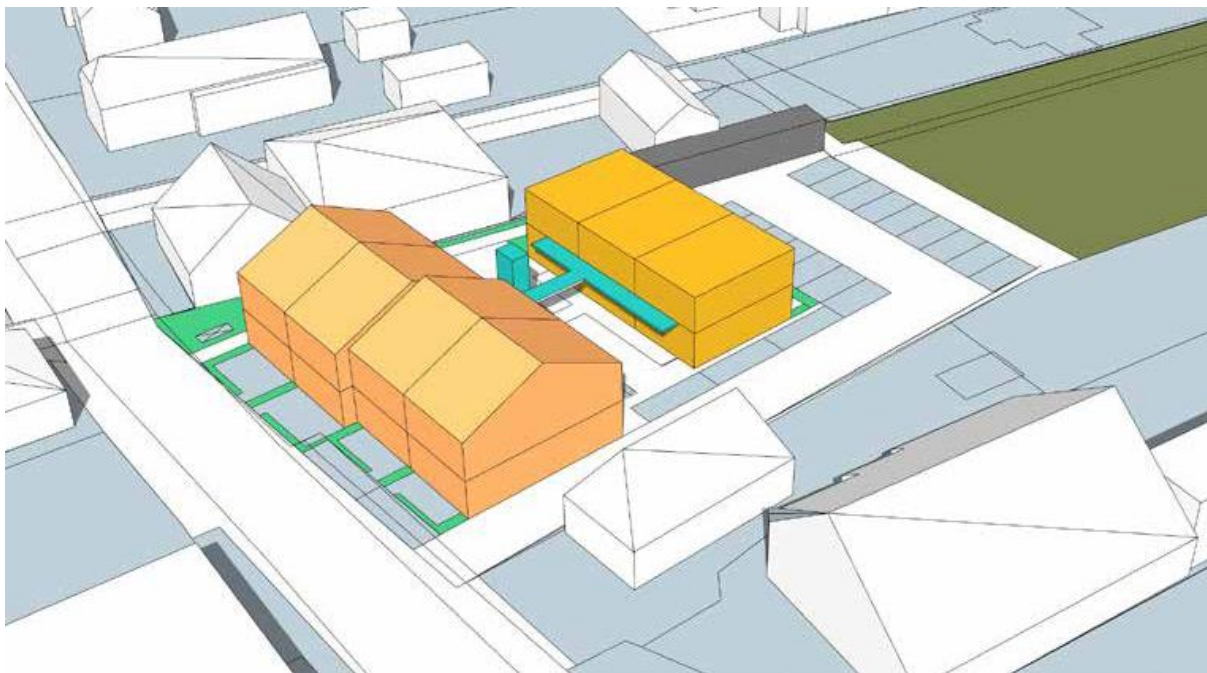


Overzichtskaart (bron: Google Earth)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Hoofdweg 133 en 135 te Schildwolde (hierna te noemen Hoofdweg 133) is een horecapand met woning gevestigd. Het horecagebruik is beëindigd en er is gekeken naar een nieuwe invulling. Initiatiefnemer is nu voornemens de huidige bebouwing te slopen en het terrein opnieuw in te richten met 14 appartementen. Deze appartementen worden verdeeld over 3 “woonblokken” en worden voorzien van bergingen en voldoende parkeerruimte aan de achterkant van het perceel.



Figuur 1: concept inrichting perceel Hoofdweg 133 Schildwolde

1.2 ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, bestaande uit Hoofdweg 133 en Hoofdweg 135 en een deel van het aangrenzende stuk weiland aan de achterkant (kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie S, nr. 1878 en 1113), is gelegen binnen de grenzen van de bebouwde kom van Schildwolde en heeft een oppervlakte van circa 1.850m². Het perceel heeft een directe aansluiting op de Hoofdweg, een doorgaande weg door Schildwolde die de dorpen Slochteren en Siddeburen met elkaar verbindt.

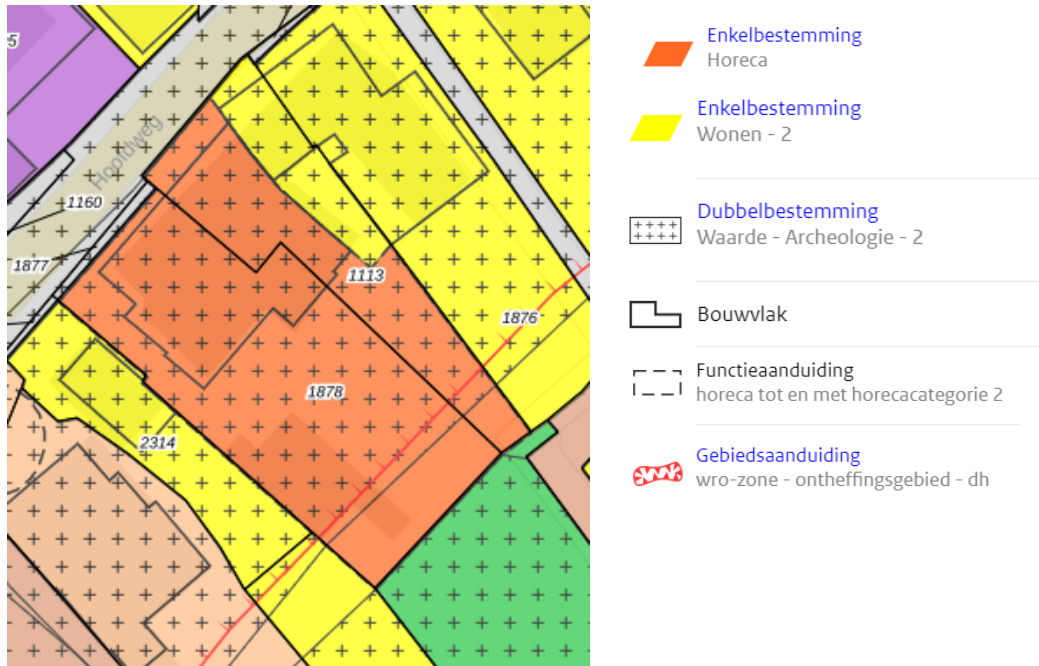


Figuur 2: plangebied

1.3 Planologisch kader

1.3.1 Huidige planologische regeling

Het voorliggende bestemmingsplan Schildwolde, Hoofdweg 133 vervangt ter hoogte van het plangebied het bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie een horeca- en woonbestemming. De bouw van 14 appartementen, gerealiseerd in 3 aparte bouwblokken, met parkeervoorzieningen is op basis van het geldende bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde niet mogelijk.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing evenals het planologische kader aan de orde. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid uiteengezet. De omgevingsaspecten en overige onderzoeken zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planvorming weer en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Hoofdweg 133 en Hoofdweg 135 bevindt zich de bebouwing van een voormalig Chinees restaurant. Deze activiteiten zijn gestopt en het pand staat leeg.



Figuur 4: Huidige bebouwing aan de Hoofdweg (133 en 135 rechts voor)

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen er op het perceel 3 blokken met appartementen worden gerealiseerd met in totaal 14 appartementen. Om aan te sluiten bij de kleinschaligheid die hoort bij een dorp, is er gekozen voor 3 losse blokken in plaats van 1 groot appartementencomplex. De appartementen krijgen een vloeroppervlak variërend tussen de 60 en 80m² en krijgen tevens op de begane grond een eigen berging.

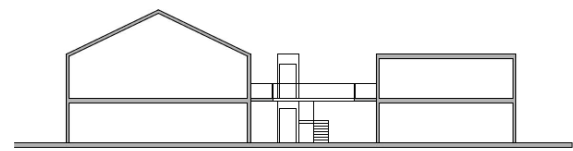
Plattegrond



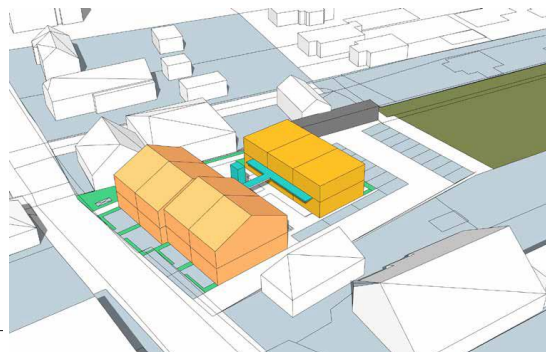
Figuur 5: plattegrond indeling perceel

De 2 blokken aan de straatkant bestaan uit 2 woonlagen waarin ieder 4 appartementen (waarbij de 4 appartementen op de begane grond zijn voorzien van inpancige bergruimte). Het blok aan de

achterkant bestaat uit 2 bouwlagen met in totaal 6 appartementen. Aan de zijkant van het parkeerterrein zal nog bergruimte worden gerealiseerd voor de 10 appartementen die geen inpandige bergruimte hebben.



Figuur 6: Zijaanzicht appartementenblokken



Schets massa-opzet van de 3 blokken

Aan de achterkant van het perceel wordt parkeerruimte gerealiseerd (met 19 parkeerplaatsen) die via de zuidkant van het complex is aangesloten op de Hoofdweg.

Het bestaande groen zal zoveel mogelijk blijven bestaan en het terrein zal in het nieuwe plan worden voorzien van diverse groenstroken.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een horecabestemming naar een woonbestemming. Er worden 14 appartementen gerealiseerd, maar deze uitbreiding vindt plaats op een locatie van huidige bebouwing. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

In september 2020 hebben Provinciale Staten van Groningen de “Startnotitie Omgevingsvisie” vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten voor de herziening van de huidige provinciale Omgevingsvisie (POVI). Hierin zal aandacht zijn voor het aantrekkelijk houden van de provincie voor wonen, werken en recreëren. En ook voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van dorpen en steden. Er zal aandacht zijn voor het vraagstuk waar ruimte voor wonen en waar ruimte voor woon-werk wordt gemaakt.

Op dit moment geldt de Actualisatie **Omgevingsvisie provincie Groningen (vastgesteld op 25 mei 2022) met als basis de** omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016)

hetgeen de basis vormt 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 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.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van 14 appartementen aan de woningvoorraad.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 en de actualisatie (mei 2022) heeft de provincie regels opgenomen om de doelstellingen aangegeven in de omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsverordening bevat dan ook regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsverordeing zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Kaart 3 “veiligheid en milieu”: Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. De toelichting op een bestemmingsplan die betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven ‘veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen’ dient een nadere verantwoording van het groepsrisico te bevatten en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Hiervan kan worden afgeweken en worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:



- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b. 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.

Wanneer geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.

Aangezien de appartementen zich op meer dan 400 meter bevinden van de provinciale weg 387, maar op circa 100 meter van de N865 (doorgaande weg door dorp) lijkt een verantwoording beperkt groepsrisico noodzakelijk.

In het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat het Provinciaal Basisnet Groningen het antwoord is op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risico-afstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit bereiken is langs een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) in beginsel een zone van 200 meter aangehouden waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies mogelijk wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen). Daarnaast zal binnen dit gebied het groepsrisico moeten worden verantwoord.. Zowel de N387 als de N865 zijn opgenomen in het provinciaal basisnet.

Voor deze infrastructuur geldt dat binnen een zone van 30 meter geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht en tevens het vestigen van nieuwe functies (scholen, zorgwoningen, zorgcentra, etcetera) voor beperkt zelfredzame personen wordt uitgesloten. Daarnaast geldt voor een zone van 200 meter een verantwoording van het groepsrisico.

In hoofdstuk 4 (bij externe veiligheid en zie ook bijlage VII) is dit punt verder uitgewerkt en aangetoond dat de N865 geen belemmering vormt voor de realisatie van het te realiseren appartementencomplex.



De normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht staan per gebied aangeduid op kaart 9. Provinciale Staten stellen ook regels vast voor de beoordeling door het waterschap van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Dit plan besteedt aandacht aan het wateraspect in hoofdstuk 4 middels een watertoets en wateradvies. Hier komen de punten naar voren waar in het plan aandacht aan moet worden besteed met betrekking tot water.

Ook kaart 8 heeft betrekking op het wateraspect. Hier gaat het om regionale waterkering waarbij de veiligheidsnormen regionale waterkeringen: T100 – hoogte kering stabiliteit kering minimaal T100 gelden.

Tenslotte blijkt uit de kaarten dat er geen nieuwe helikopterhaven (kaart 4) en geen nieuwe windturbines (kaart 5) zijn toegestaan en er geen uitbreiding stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij (kaart 10) mogelijk is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Midden-Groningen

Vanaf 2023 werkt de gemeente Midden-Groningen met een Omgevingsvisie. Voor nu geeft het “Kompas gemeente Midden-Groningen” aan hoe de gemeente zich wil ontwikkelen

3.3.2 Kompas gemeente Midden-Groningen

Per 1 januari 2018 zijn de voormalige gemeenten Hogeveen-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde samengegaan tot de nieuwe gemeente Midden-Groningen. In het Kompas is de richting beschreven waarin de nieuwe gemeente zich wil gaan ontwikkelen. Hierbij is de gemeente eerst en vooral bondgenoot van inwoners, bedrijven en organisaties. Het motto is: minder voorschrijven, meer samenwerken.

Het Kompas benoemt drie bouwstenen voor een gemeenschappelijke maatschappelijke agenda. Deze bouwstenen bevatten de gemeenschappelijke doelen waar gemeente, inwoners, ondernemers, organisaties en bestuur de komende jaren aan gaan werken.

- **Bouwsteen 1: Groots in kleinschaligheid**
De gemeente zet sterk in op zelfredzame en leefbare dorpen en kernen. Hierbij zijn inwoners medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid.
Daarnaast zijn alle dorpen en kernen fysiek en digitaal goed bereikbaar. Het streven is om de voorzieningen die van belang zijn voor het dagelijks leven, zo dicht mogelijk bij mensen te brengen of te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn. Daarbij blijven we realistisch: wie in een klein dorp woont, mag een bij die schaal passend aanbod van voorzieningen verwachten.
- **Bouwsteen 2: Ieder mens telt**
In de gemeenschap telt ieder mens: iedereen heeft betekenis voor zichzelf en zijn omgeving, en komt tot zijn recht om wie hij is. Het uitgangspunt is 'eigen kracht': alle inwoners - van jong tot oud, met of zonder beperking - nemen zelf de regie over hun leven en zijn zelf verantwoordelijk voor hun leven.
- **Bouwsteen 3: Economie van de toekomst**

De gemeente Midden-Groningen heeft een stevige economische basis, dankzij de bedrijvigheid in stuwende sectoren zoals (maak-)industrie, landbouw, handel, bouw en energie. De gemeente heeft weinig mogelijkheden om de economie en de arbeidsmarkt te veranderen; daarvoor zijn vooral partijen als onderwijs en bedrijfsleven aan zet.

3.3.3 Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen de 'Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028' vastgesteld. De belangrijkste ambitie van de woonvisie is woonkwaliteit van Midden-Groningen verbeteren. Geen van de dorpen van Midden-Groningen gaat 'op slot'. Door aardbevingsproblematiek en krimp zet het college daar in op dorpsvernieuwing met een belangrijke rol voor bewoners. De woonvisie is opgesteld in nauwe samenspraak met woningbouwcorporaties en inwoners van Midden-Groningen.

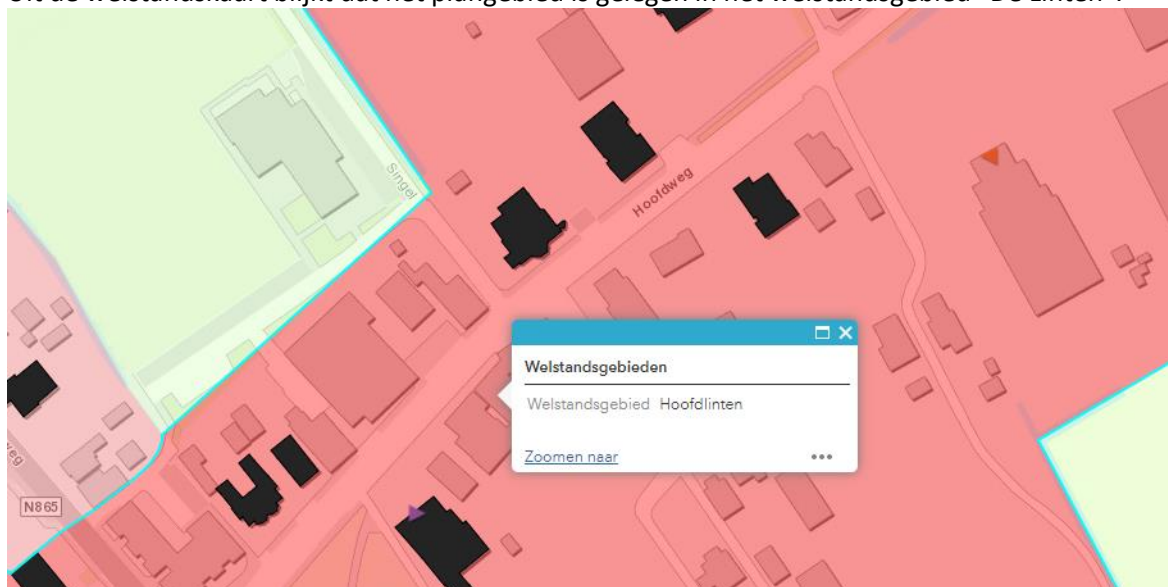
Voor de dorpen ontwikkelen inwoners en gemeente de komende jaren dorpsvisies. In die visies is ruimte voor kleinschalige woningbouw, als daaraan behoefte is bij dorpsbewoners. Aan de westzijde van de gemeente wil Midden-Groningen mogelijkheden voor groei benutten door creatieve nieuwe woonmilieus toe te voegen.

Onderdeel van de Woonvisie is een uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda is een jaar geldig en wordt jaarlijks vernieuwd.

De aantallen passen binnen de bandbreedte voor Schildwolde zoals die uit het woningmarktonderzoek naar voren komen voor de periode tot 2030 (45-70 woningen).

3.3.4 Welstandsnota Midden-Groningen 2020

Welstand is één van de gemeentelijke instrumenten waarmee gestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit. De gemeente kan ermee bepalen, waar wel en waar we niet en in welke mate vooraf een bouwplan- bij de aanvraag omgevingsvergunning- op redelijke eisen van welstand wordt getoetst. Uit de welstandskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het welstandsgebied "De Linten".



Figuur 7: uitsnede welstandskaart

De linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is. Ze hebben ondanks het verschil in ontstaansgeschiedenis ook veel overeenkomsten.

De welstandscriteria met betrekking tot plaatsing en hoofdvorm voor de linten zijn:

Plaatsing

- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;
- De bestaande hoofdrichting, veelal evenwijdig aan de kavelrichting, wordt gehandhaafd;
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij vervanging en uitbreiding. Eventuele afwijkingen vinden plaats binnen de variatiebreedte van de aanwezige bestaande voorgevelrooilijnen. Op voorwaarde dat een aanwezige kenmerkende afwisseling tussen de grote volumes van de boerderijen, die vaak naar achteren zijn geplaatst en de kleinere schaal van de andere bebouwing, die dicht op de weg staat, instant blijft ;
- Bij vervanging en uitbreiding wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft;
- Bijgebouwen en overkappingen zijn geplaatst achter de voorgevellijn.

Hoofdvorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes;
- De hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn afgedekt met een traditionele kap zoals een schild of zadeldak;
- Grote gebouwen In het hoofdlint in Hoogezand en Sappemeer en in andere dorpen hebben een herkenbare dakverdieping of dak beëindiging (een kap is ook een dak beëindiging) en een herkenbare plint als de voorgevel hoger is dan 2 bouwlagen;
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de bestaande geleding van het hoofdgebouw gerespecteerd;
- Grote gebouwen in het hoofdlint in Hoogezand en Sappemeer en in andere dorpen worden verticaal geleed, als de breedtemaat de schaal van de omgeving overstijgt;
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Geleding en plastiek is variabel en passend bij de bouwstijl;
- De representatieve gevel is gericht naar de weg en het openbaar gebied;
- Bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn afgedekt met een kap.

4 ONDERZOEKEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1.1 Cultuurhistorie

Ieder ruimtelijk plan moet een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De gemeente Midden-Groningen een inventarisatie uitgevoerd naar karakteristieke bebouwing in de gemeente. Deze karakteristieke bebouwing is opgenomen in Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten, vastgesteld 20 december 2018 door de gemeenteraad van Midden-Groningen.

De te slopen bebouwing in het plangebied is niet een object dat is opgenomen in het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten. In het plangebied is geen karakteristieke bebouwing aanwezig. Het planvoornemen is wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.1.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van een terrein dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied en is als zodanig verwoord in het bestemmingsplan. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 50m². Aangezien dat hier het geval is er archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek (uitgevoerd door Laagland Archeologie, september 2022, zie bijlage I) blijkt dat het plangebied op een grondmorenerug ligt, gevormd in de voorlaatste ijstijd. Tegen het einde van de laatste ijstijd raakte het plangebied bedekt met een pakket dekzand van circa 1 m of meer. Tussen 2750 en 1500 v. Chr. raakte de omgeving van de grondmorenerug bedekt met veen. Door de wat hogere ligging raakte het plangebied pas rond 1500 – 500 voor Chr. met veen begroeid. Het veen kon zich handhaven tot aan de laatmiddeleeuwse veenontginningen, maar is – in ieder geval ter hoogte van het plangebied – nagenoeg verdwenen.

Bodemkundig ligt het gebied in een zone met laarpodzolgronden. Het eerdek bestaat waarschijnlijk uit een plaggendeek dat is gevormd op het moment dat het veen nagenoeg was verdwenen. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit de Middeleeuwen – Nieuwe Tijd bekend. In de wijde omgeving zijn ook resten uit de steentijd aangetroffen.

Het plangebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van de oude kerktoeren die rond 1250 na Chr. is gebouwd. De kerk lag meestal centraal in oude stads- en dorpskernen. De huidige Hoofdweg is waarschijnlijk tot in de Late Middeleeuwen (12^e eeuw) terug te voeren. Het plangebied was met zekerheid vanaf 1832 en waarschijnlijk ook al in 1765 bebouwd. Gezien de ligging nabij de kerk en langs de Hoofdweg is de kans groot dat het plangebied al vanaf de Late Middeleeuwen bebouwd is geweest. Typische veenontginningshuisjes waren tot in de vorige eeuw vaak van plaggen opgetrokken, al zijn in de directe omgeving van de kerk waarschijnlijk vooral beter gebouwde woningen van notabelen en dergelijke te verwachten.. Dergelijke panden waren opgetrokken van baksteen en/of hout, al dan niet met leem. Dergelijke gebouwen hadden een fundering nodig die zich tot een bepaalde diepte in de bodem uitstreckte. De huidige panden zijn in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw gebouwd. In deze periode werd het vaak noodzakelijk te gezien om het gehele terrein bouwrijp te maken, wat inhield

dat de bodem soms tot grote diepte werd vergraven, vaak tot ver voorbij de contouren van de te bouwen panden.

In het plangebied kunnen resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot aan het begin van de veengroei (ongeveer Midden-Bronstijd) worden verwacht. De grondmorenerug waarop het plangebied lag was mogelijk een aantrekkelijke vestigingslocatie in de periode Midden-Neolithicum en de Bronstijd (periode van vroege landbouwers) en wellicht ook de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum (jagers/verzamelaars). De waarschijnlijk veelbewogen bebouwingsgeschiedenis van het plangebied maakt het echter onwaarschijnlijk dat nog resten uit de prehistorie bewaard zijn gebleven. Voor deze perioden wordt daarom een lage verwachting aangehouden.

Het plangebied ligt in het oude centrum van Schildwolde, dat vanaf de 12^e eeuw bewoond is. Voor wat betreft resten van bebouwing vanaf de 12^e eeuw kan een hoge verwachting worden aangehouden. Van de vroegste gebouwtjes in het plangebied (waarschijnlijk plaggenhutten) is waarschijnlijk weinig meer terug te vinden. Van panden uit latere perioden kunnen nog funderingsresten worden verwacht. Daarnaast zijn vanaf de 12^e eeuw sporen van erfinrichting te verwachten (afvalkuilen, waterputten, beerputten en dergelijke). De diepere delen hiervan kunnen nog goed bewaard zijn gebleven. Op de locatie van het plangebied kunnen oude ophogingen worden verwacht. Dergelijke lagen zijn kenmerkend voor oude dorps- en stadskernen en bestaan uit afvallagen (overwegend humeus zand met baksteen, natuursteen, kalk, verbrande leem, houtskool, (verbrand) dierlijk botmateriaal en dergelijke). In oude middeleeuwse dorpskernen bereiken dergelijke lagen vaak een dikte van 50 – 100 cm of meer. De huidige bebouwing dateert uit de vroege tweede helft van de vorige eeuw. Aangenomen mag worden dat tijdens de bouw bodemverstoring is opgetreden, waarbij oudere resten zijn aangetast.

Eventuele nederzettingen uit de steentijd hebben een omvang van 50 – 200 m² (kleine variant) of 200 – 1000 m² (middelgrote variant). Nederzettingen uit de periode Bronstijd – middeleeuwen hebben meestal een omvang tussen 500 – 2000 m² (huisplaats) of meer dan 8000 m² (dorp).

Deze resten liggen in de top van de natuurlijke ondergrond (dekzand), mogelijk dicht onder ophogingslagen. De natuurlijke bodem wordt hier gevormd door dekzand waarin zich een podzol heeft ontwikkeld. Eventuele resten bestaan uit vuursteenstrooiingen (voornamelijk Neolithicum, in mindere mate Bronstijd). Daarnaast kan (gefragmenteerd) aardewerk worden verwacht, evenals houtskool, verbrande huttenleem en natuursteen.

Vanaf ongeveer de 17^e eeuw is ook baksteen te verwachten (rurale gebieden; in bewoningskernen al eerder). Deze vondstcategorieën bevinden zich aan of in het pleistocene zand of in ophogingslagen. Daarnaast kunnen grondsporen worden verwacht. Het gaat daarbij overwegend om paalkuilen, greppels en afvalkuilen en dergelijke. Deze bevinden zich in ophogingslagen en/of daaronder, in de top van de pleistocene ondergrond. Grondsporen kunnen zich tot op grote diepte uitstrekken.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden archeologische resten verwacht, met name vanaf de 12^e eeuw. De geplande bodemingrepen zullen deze resten zeer waarschijnlijk aantasten. De kans dat de bodem verstoord is is overigens ook groot. Doormiddel van een verkennend booronderzoek kan worden aangetoond of er daadwerkelijk resten aanwezig zijn. De boringen hebben tot doel het archeologische verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Met dit booronderzoek wordt de bodemopbouw in kaart gebracht. Aangezien de daadwerkelijke bodemopbouw in het plangebied niet precies bekend is, vormt een verkennend booronderzoek de aangewezen onderzoeksmethode. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen kansrijke delen worden geselecteerd voor eventueel vervolgonderzoek, terwijl delen met geen of weinig kansrijke delen van vervolgonderzoek kunnen worden uitgesloten. De resultaten van dit vervolgonderzoek zullen bij de “bouwaanvraag” worden aangeleverd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed 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 voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met diverse bestemmingen. Op de naastgelegen percelen zijn al woningen en geldt een woonbestemming. Deze vormen dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief om ook voor het plangebied de woonfunctie toe te kennen.

Tegenover het plangebied, aan de Hoofdweg 156, ligt een bedrijfsbestemming. Hier is momenteel een kantoor gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan zijn hier alleen bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorieën 1, 2 en 3.1; hieronder niet begrepen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Deze hebben een maximale richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen. Aangezien dit bedrijfsterrein verder geheel wordt omsloten door woningbouw, zal een functieverandering van het plangebied van horeca naar wonen geen invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijfsmogelijkheden op het pand aan de Hoofdweg 156.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw in onderhavig plangebied.

4.2.2 MER

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor wanneer er een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

In voorliggend bestemmingsplan komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r..

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers hier is sprake van de bouw van een appartementencomplex met 14 wooneenheden.

Echter, op 1 juli 2017 heeft een wijziging in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r.. is nu het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu als gevolg van de bouw van het appartementencomplex met 14 wooneenheden.

Archeologie	Er is sprake van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde, waarbij geldt dat de gronden zijn bestemd voor bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden. Aangezien het een ingreep > 50m2 betreft, geldt er een onderzoeksplicht naar archeologische waarden. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden archeologische resten verwacht, met name vanaf de 12e eeuw. Deze zullen worden onderzocht in een vervolgonderzoek dat bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangeleverd.
-------------	---

Bodem	• Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest aangetroffen. • Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het voorterrein plaatselijk licht verontreinigd is met zink, kwik, lood, kobalt, minerale olie, PCB en PAK. In de ondergrond van het voorterrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond. • In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. • In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond. • De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid. Een nader onderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging met zink wordt noodzakelijk geacht. De milieuhygiënische kwaliteit vormt potentieel een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zullen de resultaten van het eventueel gewenste onderzoek naar zink worden aangeleverd.
Externe veiligheid	Gezien de ligging van het plan binnen de invloedsgebieden van de provinciale wegen N387 en N865 is de Veiligheidsregio Groningen om advies gevraagd. Zij concluderen dat: • Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed; • In relatie tot de planontwikkeling is geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid in het plangebied. Ten aanzien van zelfredzaamheid wordt geadviseerd voor mogelijk toekomstige situaties het gebruik van objecten voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten bij ontwikkelingen die vallen binnen de veiligheidszones van de benoemde risicobronnen. Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding voor verder inhoudelijk advies ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit. Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden (zowel vanuit de gebiedsbescherming als ook de soortenbescherming) zo is gebleken uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek. Wel zal er alvorens er gesloopt wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd worden naar verblijfplaatsen van gierzwaluw, huismus en vleermuizen. De resultaten van dat onderzoek worden meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de huidige bebouwing.
Geluid	De appartementen worden gerealiseerd binnen de geluidszones van de N865 en de Hoofdweg. Daarom is de geluidsbelasting wegverkeers-lawaaï op de woningen vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder. • De geluidsbelasting ten gevolge van de N865 bedraagt ten hoogste $L_{den} = 40$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van de N865 ontmoet het plan geen bezwaren. • De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg bedraagt op het woonblok op het oostelijk (achterste) gedeelte van het terrein niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. • De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg bedraagt volgens het akoestisch onderzoek op de twee westelijke (voorkant perceel) woongebouwen 59 – 60 dB. Deze geluidsbelastingen bedragen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB. Het nemen van geluidsbeperkende maatregelen, is financieel en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er blijft sprake van een aanvaardbaar woon,- en leefklimaat. Voor de woongebouwen worden hogere waarden vastgesteld. De procedure hiervoor loopt parallel met de procedure voor het bestemmingsplan

Milieuhinder	Het plan is uitvoerbaar vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het plan geldt de standaard waterparagraaf, het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De hoofdweg is een doorgaande “asfalt”-weg in de bebouwde kom van Schildwolde en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 50 km/uur. Akoestisch onderzoek is nodig.

De woningen worden gerealiseerd binnen de geluidszones van de N865 en de Hoofdweg. Daarom dient de geluidsbelasting wegverkeerslawaaai op de woningen te worden vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder.

Om de geluidsbelasting wegverkeerslawaaai op de woningen inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen (rapport 20221922, d.d. 10 oktober 2022 en aangepaste versie i.v.m. aangepaste situatie d.d. 17 mei 2024, zie bijlage II).

Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N865 ten hoogste $L_{den} = 40$ dB bedraagt (incl. aftrek art. 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van de N865 ontmoet het plan geen bezwaren.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg bedraagt op het achterste woonblok op het oostelijk gedeelte van het terrein niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg bedraagt volgens het akoestisch onderzoek op de twee westelijke (voorkant perceel) woongebouwen 59 – 60 dB. Deze geluidsbelastingen bedragen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB. Het nemen van geluidsbeperkende maatregelen, is financieel en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er blijft sprake van een aanvaardbaar woon,- en leefklimaat. Voor de woongebouwen worden hogere waarden vastgesteld. De procedure hiervoor loopt parallel met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Om de bodemgesteldheid te achterhalen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, uitgevoerd door AsmA B.V. (d.d.2 november 2022, zie bijlage III) blijkt het volgende:

- Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest aangetroffen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het voorterrein plaatselijk licht verontreinigd is met zink, kwik, lood, kobalt, minerale olie, PCB en PAK. In de ondergrond van het voorterrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond.
- De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is wenselijk.

Een nader onderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging met zink wordt noodzakelijk geacht.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt potentieel een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zullen de resultaten van het eventueel gewenste onderzoek naar zink worden aangeleverd.

4.5 Ecologie

Gebieds- en soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

Om de gevolgen van de ontwikkeling op de natuurwaarden te toetsen aan de natuurwet- en regelgeving is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan (Quickscan Wet natuurbescherming Hoofdweg 133 en 135 te Schildwolde, Ecoreest 9 augustus 2011; zie bijlage II). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

4.5.1 Gebiedsbescherming en houtopstanden

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden wordt het volgende geconcludeerd:

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied (Zuidlaardermeergebied) ligt op circa 10,5 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, worden geen negatieve effecten verwacht.

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie, is de te verwachten toename van stikstofemissies gering. Er wordt geen stikstofdepositie verwacht op Natura 2000-gebieden. Met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator is dit inzichtelijk gemaakt, zoals weergegeven in paragraaf 4.5.3 van dit bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> 2 kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wet natuurbescherming van Schildwolde. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel zijn vervolgstappen (omgevingsvergunning) vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen van toepassing.

4.5.2 Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt geschikte broedgelegenheid voor huismus en gierzwaluw.
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten.
- Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Om te bepalen of er nestplaatsen van gierzwaluwen, huismussen of vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

- Voor het nader onderzoek naar gierzwaluw wordt de methode uit het Soortinventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus aangehouden (Netwerk Groene Bureaus, 2017). Het onderzoek naar gierzwaluw bestaat uit drie bezoeken in de periode juni - half juli.
- Huismusonderzoek vindt plaats middels twee veldbezoeken in de periode april – 15 mei (conform het Kennisdocument Huismus, BIJ12 2017c). Huismussen worden gedurende de meest optimale periode van de dag geïnventariseerd; tussen één à twee uur na zonsopkomst en één à twee uur voor zonsondergang.

- Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021)). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september.

De resultaten van dit onderzoek zullen bij de aanvraag voor de sloop worden aangeleverd. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken.

Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen of mogen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen wordt een zorgvuldige werkwijze bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Natuurinclusief bouwen

Het te herontwikkelen plangebied met de te realiseren nieuwbouw en in te richten buitenruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van verblijfplaatsen en leefgebied voor onder andere vleermuizen, gierwaluw en huismus. Hiervoor zijn vele mogelijkheden. Hiervoor zal indien gewenst een ecooloog bij worden betrokken om mee te denken bij een natuurinclusieve invulling met faunavoorzieningen in de realiseren bebouwing en een ecologische meerwaarde in de buitenruimte.

Zorgplicht

Te allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.5.3 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NO_x) te berekenen.

Doel van deze berekening is om de impact op de Natura2000 gebieden in de omgeving m.b.t. stikstof (NO_x) en ammoniak (NH₃) uitstoot in kaart te brengen en indien noodzakelijk te compenseren. Uit de stikstofberekening (AERIUS calculator) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is. Deze berekening en de uitkomst is bijgevoegd in bijlage V

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (op meer dan 10 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS calculator is het plan uitvoerbaar en vergunningsvrij uitvoerbaar (lager dan 1 mol/ha/j).

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een wijziging van “horeca” naar “wonen”. Waarbij er op de plek van de horecazaak een appartementencomplex met 14 appartementen, verdeeld over 3 woonblokken” worden gerealiseerd. Dit zal geen (grote) toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) ten opzichte van de huidige situatie (horeca) tot gevolg hebben.

De wijziging van de horeca naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de toename van het aantal woningen en parkeerplaatsen en de aanleg van groen op reeds verharde stukken zal het verhard oppervlak in saldo afnemen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan het Waterschap Hunze en Aa's gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. Deze is opgenomen als bijlage III bij dit plan.

Uit dit wateradvies (d.d. 12 augustus 2022) blijkt dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft. Er kan worden uitgegaan van de korte procedure:

Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. Het wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. Uit het standaard wateradvies blijkt het volgende:

- **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".

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan 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 dienen compenserende maatregelen te worden getroffen. De verhardingstoename zorgt ervoor dat hemelwater versneld tot afstroming komt en kan dit leiden tot overlast en schade in het plangebied en/of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekansen overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is dan noodzakelijk om de kans op inundatie binnen plangebied en/of peilgebied niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

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 het oppervlaktewatersysteem zal afstromen (bv. sloot of vijver). 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 infiltratie in de bodem, 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 infiltratieriool 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.

In het voorliggende plan vindt geen toename aan verharding plaats en is compensatie niet verplicht. Echter gezien de ligging van het plangebied met een relatief lage grondwaterstand zijn er wel mogelijkheden om regenwater ter plekke te infiltreren. Het waterschap adviseert om de mogelijkheden hiervan te onderzoeken. Door op deze wijze met het hemelwater om te gaan wordt invulling gegeven aan de trits, vasthouden-bergen en dan pas afvoeren.

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 het 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.

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.

- **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".

Door het voorgenomen initiatief is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak en zijn er geen compenserende maatregelen nodig. Met betrekking tot de waterafvoer zal indien mogelijk worden aangesloten op het gescheiden stelsel (als dat er is/komt). Mocht dat er niet zijn/komen, dan zal voor hemelwater de optie worden onderzocht om te werken met hemelwater infiltratiekragen. Voor het ontwerp zal verder rekening worden gehouden met de punten zoals hierboven beschreven.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden.

Wegen met groepsrisico

Wel is er een groepsrisico uitgevoerd aangezien het complex zich op 100 meter van de N865 bevindt. Voor deze weg geldt dat binnen een zone van 30 meter geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht en er voor een zone van 200 meter een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wordt geacht. Hieromtrent heeft de Omgevingsdienst Groningen een externe veiligheidsonderzoek (zie bijlage VII) uitgevoerd ten behoeve van het realiseren van 14 appartementen aan de Hoofdweg 133 te Schildwolde. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze risicovolle transportassen beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.



Figuur 8: uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

- In de Omgevingsverordening zijn de provinciale wegen N387 en N865 niet opgenomen als zijnde een weg met een veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) buiten de weg. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico;
- De provinciale weg N387 is gelegen op een afstand van circa 430 meter afstand van het plangebied. De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N387 reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De provinciale weg N865 is gelegen op een afstand van circa 90 meter afstand van het plangebied. De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N865 reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N387 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N387 reikt niet tot het plangebied;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N865 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N865 is gelegen over het plangebied.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico van de provinciale weg N865 in de huidige en in de toekomstige situatie is nagenoeg gelijk en gelegen onder de oriënterende waarde.

Veiligheidsregio Groningen

Ten aanzien van het voorgenumen plan concludeert de Veiligheidsregio Groningen:

- Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling is geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid in het plangebied. Ten aanzien van zelfredzaamheid wordt geadviseerd voor mogelijk toekomstige situaties het gebruik van objecten voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten bij ontwikkelingen die vallen binnen de veiligheidszones van de benoemde risicobronnen. Het gaat hierbij om de volgende soorten objecten;
 - een woonfunctie voor 24-uurszorg;
 - een bijeenkomstfunctie:
 - 1°. voor kinderopvang; of
 - 2°. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
 - een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf van personen);
 - een gezondheidszorgfunctie met een bedgebed;
 - een onderwijsfunctie:
 - 1°. voor basisschoolonderwijs; of
 - 2°. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding voor verder inhoudelijk advies ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.

Ongeacht de inzet van de gemeente Midden-Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 500 meter ten opzichte van de woningen bevinden zich tevens geen risicovolle inrichtingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied heeft en behoudt een ontsluiting op de Hoofdweg. Deze ontsluiting is gelegen aan de zuidkant van de toekomstige bebouwing. Aan de achterkant zal er een parkeerterrein worden ingericht met 19 parkeerplaatsen. Aan de voorkant is ook nog ruimte voor het parkeren van 2 auto's.

De parkeernormen van de CROW voor appartementen met een vloeroppervlak tussen de 61 – 90 m² betreft 1,3. Dat betekent dat er 1,3 parkeerplaatsen per appartement gewenst zijn. Hiervan bestaat 1,0 uit de norm voor eigen gebruik/bewoner appartement en 0,3 voor bezoek.

Voor 14 appartementen zouden dat dan 19 parkeerplaatsen op eigen terrein betreffen. Hiervan worden 5 parkeerplaatsen toegeschreven aan bezoekers en 14 parkeerplaatsen aan de bewoners van het complex.

De gemeente heeft aangegeven het plan van 21 parkeerplaatsen op eigen terrein te willen voorzien, zodat er genoeg ruimte op eigen terrein is voor het parkeren. Dit is 2 meer dan op basis van de CROW norm. Gezien de in eerste instantie boogde doelgroep, ouderen, kan er van worden uitgegaan dat de meesten geen of maximaal 1 auto in hun bezit hebben en het aantal van 21 parkeerplaatsen, waarvan 2 aan de voorkant en 19 aan de achterkant van het terrein, voldoende is.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan "Schildwolde, Hoofdweg 133" dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouw mogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekend dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van

de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

[artikel 1](#)

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

[artikel 2](#)

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

[artikel 3](#) Groen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en zijn de gronden onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en water. Ter hoogte van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan.

[artikel 4](#) Wonen-4

Binnen de bestemming Wonen-4 wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van gebouwen voor wonen, waarbij de woningen uitsluitend als gestapelde woningen gebouwd mogen worden. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en er zijn niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid.

DUBBELBESTEMMINGEN

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat bepalingen van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met bepalingen die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden Afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd) bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Het plangebied Schildwolde, Hoofdweg 133 kent één dubbelbestemmingen te weten:

[artikel 5](#) Waarde – Archeologie 2

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 op de verbeelding opgenomen.

Voor gronden binnen categorie 2 geldt dat er voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², door de aanvrager een archeologisch rapport overlegd moet worden

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

[artikel 6](#) Anti-dubbeltelregels

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

[artikel 7](#) Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

[artikel 8](#) Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

[artikel 9](#) Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer

omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in [artikel 10](#) het overgangsrecht , zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 11](#) is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Schildwolde, Hoofdweg 133.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn of worden eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen. Tevens zal er een (mogelijk) anterieure overeenkomst worden gesloten.

6.2 Participatie

In het kader van de participatie zijn er twee inloopavonden voor de buurt georganiseerd. De eerste avond vond plaats op 18 oktober 2022 en leverde nogal wat vragen op met betrekking tot de inrichtingsschets/opzet waarbij het achterste blok 3 hoog zou zijn, de voorste 2 blokken aan de straat kant te ver naar achter staan waardoor ze licht ontnemen van naastgelegen perceel en ook de doelgroep was nog een discussiepunt. Naar aanleiding van de opmerkingen op deze avond is het ontwerp enigszins aangepast. Het achterste blok is nu 2 hoog, de voorste 2 bouwblokken zijn iets naar voren gesitueerd en het is gericht op de doelgroep "senioren". Dit ontwerp is gepresenteerd op de tweede inloopavond op 27 juli 2023 als positief ontvangen. Deze laatste opzet is dan ook uitgangspunt geworden voor onderhavig bestemmingsplan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan Schildwolde, Hoofdweg 133, heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het concept- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE I Archeologisch onderzoek

BIJLAGE II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

BIJLAGE III Bodemonderzoek

BIJLAGE IV Ecologisch onderzoek

BIJLAGE V Stikstofberekening

BIJLAGE VI Wateradvies

BIJLAGE VII Advies externe Veiligheid

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde van de gemeente Slochteren;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.bpscwhoofdw133-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*);

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererf

gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;

1.6 additionele voorzieningen

gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;

1.7 archeologisch onderzoek

een rapport als bedoeld in het tweede lid van artikel 39, het eerste lid van artikel 40, dan wel het eerste lid van artikel 41 van de Monumentenwet 1988 (Stb. 2007, 293), voldoende aan de regels gesteld krachtens artikel 43 van die wet;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de culturele overblijfselen uit oude tijden;

1.9 basisbestemming

een bestemming die samenvalt met één of meer op dezelfde gronden liggende dubbelbestemmingen;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.13 bestaand bouwwerk

- legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- niet legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die bestonden en zoals zij bestonden op 20 april 2000;
- bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvoor de aanvraag is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.14 bestaand gebruik

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

1.15 bestaande afwijking

de mate waarin een [bestaand bouwwerk](#) afwijkt van het [plan](#);

1.16 bestaande maatvoering

- maatvoering van een bouwwerk die bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- maatvoering van een bouwwerk die kan worden gerealiseerd krachtens een omgevingsvergunning waarvoor de aanvraag is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.20 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand (onderdeel van een) gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het [woongebouw](#) c.q. [hoofdgebouw](#), dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het [woongebouw](#) c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde [bouwperceel](#) gelegen [woongebouw](#) c.q. hoofdgebouw;

1.21 bijbehorende gronden

niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven).

1.22 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain, dakterras, zolder of dakopbouw;

1.23 bijzondere woonvorm

een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving;

1.24 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een [woonwagenstandplaats](#);

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een [bijzondere bouwlaag](#);

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.31 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een [overkapping](#);

1.33 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;

1.34 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.35 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.36 erfbeplanting

afschermende of maskerende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het [bestemmingsvlak](#) of [bouwperceel](#) van een bedrijf, een [woning](#) of een terrein met een andere functie;

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.38 essentiële woonvoorzieningen

de voorzieningen die ten minste nodig zijn om een woning zelfstandig te kunnen bewonen: een privé woon- en/of slaapvertrek, een keuken of kookhoek, een toilet en een bad- en/of douchegelegenheid;

1.39 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.40 gekoppeld bestemmingsvlak

een gekoppeld [bestemmingsvlak](#) bestaat uit maximaal twee - onderling niet aaneengesloten - percelen die door de aanduiding 'gekoppeld bestemmingsvlak' tezamen worden aangemerkt als zijnde één (agrarisch) bestemmingsvlak;

1.41 geluidsgevoelig gebouw

gebouw dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.42 geluidsgevoelig object

[geluidsgevoelig gebouw](#), [geluidsgevoelige ruimte](#) of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.43 geluidsgevoelige ruimte

geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.44 geluidsreducerende maatregelen

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs of wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.45 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.46 gestapelde woning

een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.47 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.48 goot, druiplijn, boeiboord

de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

1.49 heersende geluidsbelasting

de geluidsbelasting op een [geluidsgevoelig object](#) als bedoeld in de Wet geluidhinder in het jaar voordat de reconstructie van de weg plaatsvindt;

1.50 hindergevoelig gebouw

[geluidsgevoelig gebouw](#) en/of [geurgevoelig object](#);

1.51 hindergevoelig object

[hindergevoelige functie](#) en/of [hindergevoelig gebouw](#);

1.52 hindergevoelige functie

geluidgevoelige functie en/of geurgevoelige functie;

1.53 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.54 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.55 hoofdverblijf

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.56 huishouden

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een [recreatiewoning](#) de daar aanwezige [essentiële woonvoorzieningen](#) deelt;

1.57 kap

constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°;

1.58 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.59 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.60 legaal bouwwerk

- bouwwerk dat is opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
- bouwwerk dat oorspronkelijk niet is opgericht met inachtneming van het ten tijde van de oprichting bepaalde in of krachtens de Woningwet, maar die ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Stb. 143, 25 maart 2010) zonder omgevingsvergunning zou kunnen worden opgericht;

1.61 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociale, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook kindercentra, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca;

1.62 meervoudige woning

een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen;

1.63 natuur(wetenschappelijke) waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.64 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.65 objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen

objecten zoals basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs, zorginstellingen, verzorgings-, verpleeg- en ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen bij zorginstellingen of bij bejaardenhuizen, sociale werkplaatsen, cellencomplexen of daarmee gelijkgestelde inrichtingen;

1.66 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de doeleindenomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn;

1.67 overig aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen door een bewoner van het perceel;

1.68 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;

1.69 platte afdekking

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;

1.70 risicovolle inrichting

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.71 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht, dan wel een erotisch getinte vermaaksfunctie aanwezig is. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.72 voorerf

gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

1.73 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.74 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.75 vrijstaand woongebouw

woongebouw dat niet met een ander woongebouw of ander gebouw op een aangrenzend bouwperceel verbonden is;

1.76 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;
afgeknot dakschild op de kop van een zadeldak;

1.77 woning

een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);

1.78 woongebouw

een gebouw of een complex van aan elkaar verbonden gebouwen waarin tenminste één woning is gelegen;

1.79 zijgevel

de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw;

1.80 zolder

een ruimte onder de nok van een kap met een grootste hoogte van ten hoogste 1,50 m;

1.81 zoneplichtige weg

een weg die een zone heeft conform artikel 74 van de Wet geluidhinder;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de perceelsgrens

wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;

2.2 de afstand tussen gebouwen

wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;

2.3 de breedte van een gebouw

wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;

2.4 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de dakhelling

wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de horizontale diepte van een gebouw

wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de oppervlakte van een denkbeeldige rechthoek

de oppervlakte van de denkbeeldige rechthoek als bedoeld in 3.3.1 wordt berekend door een rechthoek te trekken om de buitenste grenzen van de gebouwen en bouwwerken als silo's en bassins behorend bij één agrarisch bedrijf;

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;

2.11 overbouwde oppervlakte

wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;

2.12 geluidsbelasting

de geluidsbelasting van een geluidsgevoelig object wordt bepaald op de naar de geluidsbron gekeerde gevel(s) van een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of grens of grenzen van het terrein, voorzover (dat deel van) het terrein ingevolge het bestemmingsplan ook als geluidsgevoelig object gebruikt mag worden;

2.13 geluidsbelasting vanwege wegverkeer

de geluidsbelasting in Lden (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en bepaald conform de Wet geluidhinder) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten;

2.14 het bebouwingspercentage

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.15 het peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;

2.16 resterende bebouwingsruimte

de oppervlakte van het gedeelte van een krachtens het plan toegelaten overbouwde oppervlak voor een bebouwingssoort, voorzover dat toegelaten oppervlak nog niet door aanwezige bebouwing van die soort is ingenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. fiets- en / of voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- verhardingen, waaronder perceelontsluitingen;
- speel- en verblijfsvoorzieningen;

met de daarbij behorende [additionele voorzieningen](#);

en tevens voor:

3.1.1 parkeren

een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' ;

3.2 Bouwregels

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

3.2.1 Gebouwen algemeen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de bouwhoogte en situering geldt hetgeen in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid:

Type bouwwerk	Maximale bouwhoogte (in meter)
Erf- en terrein afscheidingen	2
Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	12
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	8
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een reclamemast	5

- b. reclamemasten zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestaan gebruik

- a. Gebruik van de gronden als tuin met dien verstande dat er geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan en de gronden kunnen behoren bij een direct aangrenzend perceel waar wonen is toegestaan.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 4 Wonen - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water;
- parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende verhardingen, tuinen en erven en [additionele voorzieningen](#).

4.2 Bouwregels

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

4.2.1 Gebouwen algemeen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen gebouwen op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
- c. woningen mogen uitsluitend als gestapelde woning worden gebouwd, waarbij per bouwvlak niet meer woningen zijn toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak mogen ten hoogste de ter plaatse aangeduide 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m² per bouwperceel met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter mits gesitueerd achter het verlengde van de voorgevel van de gebouwen binnen het bouwvlak.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de bouwhoogte en situering geldt hetgeen in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid:

Type bouwwerk	Maximale bouwhoogte (in meter)	
	<i>voor erf</i>	<i>overig</i>
Erf- en terreinafscheidingen	1	2
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	8	8

Overkappingen	3	3
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3	5

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het [bevoegd gezag](#) kan met inachtneming van [4.3.2](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in [4.2.2](#) sub a onder 1 voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw tot 5 meter vóór de naar de weg of het pad gekeerde bouwgrens, mits
 1. reeds een bestaand bijgebouw op het [voor erf](#) aanwezig is en;
 2. de gezamenlijke overbouwde oppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het [voor erf](#) niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. de hoogte niet meer bedraagt 3,5 meter.

4.3.2 Afwijkingsvoorwaarden

Bij de toepassing van de onder 4.3.1 genoemde afwijkingsregels zijn de voorwaarden zoals genoemd in 4.2 sub c van toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Gebruik van de gronden en gebouwen voor het uitoefenen van administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits:
 1. klanten niet op het perceel komen om goederen te kopen;
 2. geen buitenopslag van goederen, die verband houden met de internetwinkel, plaatsvindt;
 3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanbrengen van [essentiële woonvoorzieningen](#);
- b. het gebruik van gronden als [kampeerstandplaats](#);
- c. met het oog op het voorkomen van ontsiering van het straatbeeld, de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, voorzover die opslag vanaf de openbare weg zichtbaar is;
- d. het gebruik van de gronden voor gemotoriseerde sporten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende basisbestemming(en) en eventuele dubbelbestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden; met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van het [bevoegd gezag](#):
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in [5.2](#) sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het [bevoegd gezag](#) één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Indien het [bevoegd gezag](#) voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in [5.2](#) sub b, wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd;
- d. De voorwaarden als bedoeld in [5.2](#) gelden niet indien het bouwwerk ter vervanging van een bestaand bouwwerk wordt opgericht en de oppervlakte buiten de oorspronkelijke locatie ten hoogste 100 m² bedraagt.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het dempen van kolken;
- e. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, uitgezonderd sleufloos draineren;

- f. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het permanent verlagen van het waterpeil.

5.3.2 Voorwaarden vergunning

Een vergunning als bedoeld in 5.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 5.3.2 sub c, wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

5.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in [5.3.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normaal (agrarisch) onderhoud betreffen;
- b. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- d. die in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van vergunningsplichtige bouwactiviteiten;

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening één of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie - 2](#) geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen [archeologische waarden](#) (meer) aanwezig zijn;
- b. uit nader archeologisch onderzoek zodanig geringe [archeologische waarden](#) zijn gebleken dat bescherming daarvan in het bestemmingsplan redelijkerwijs niet langer noodzakelijk is;
- c. ingevolge de regels bij deze bestemming vergunde activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de [archeologische waarden](#) ter plaatse zijn opgeheven of niet langer bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemeen

- a. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van bouwgrenzen en/of bouwperceelgrenzen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoep treden en toegangsbruggen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens niet meer dan 0,5 meter overschrijden met dien verstande dat een bouwperceelgrens niet mag worden overschreden;
 4. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevel met meer dan 1 meter overschrijden.
- b. De in [Hoofdstuk 2](#) opgenomen bepalingen ten aanzien van maatvoering van bouwwerken binnen een bouwvlak zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van de toegestane hoogte met betrekking tot:
 1. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 meter overschrijden;
 2. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan een derde van de oppervlakte van het dak, waarop zij worden geplaatst.
- c. De in [Hoofdstuk 2](#) opgenomen bepalingen ten aanzien van situering, oppervlakte, hoogte en inhoud van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet van toepassing voor bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) welke mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht;
- b. indien in de bestemming is aangegeven dat ondergronds dan wel bovengronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd, dit geldt niet voor het bepaalde in 7.1 onder c.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- b. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voorzover het niet op grond van een andere bepaling van de planregels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2 voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, slechts indien:
 1. tijdens of na realisatie van een bouwwerk blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de voorgeschreven maten, afmetingen of percentages;
 2. na vaststelling van het plan gewijzigde bouwregelgeving hiertoe noodzaak geeft;
- b. de maten en eigenschappen van gebouwen:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - de hoogte van bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw of woongebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte niet wordt overschreden;
- c. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met het bouwen op een hoger peil:
 1. met ten hoogste 1 meter;
 2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maximale (goot)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals dakopbouwen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan eenderde van de oppervlakte van het dak bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. tot een hoogte van ten hoogste 40 meter voor sirenemasten en/of antennemasten ten behoeve van commerciële mobiele telecommunicatie, tenzij de gronden ter plaatse onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur;
 2. tot een hoogte van ten hoogste 10 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een reclamemast;
- f. bouwen in afwijking van de plaats en de richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen:
 1. tot ten hoogste 1,50 meter:
 - in verband met afwijkingen van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen, luifels, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- g. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, schuilhutten, transformatorhuisjes, gasreducerstations, onder- en bovengrondse verzamelcontainers voor afval, flessen, oud papier e.d., en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken:

1. tot een maximale inhoud van 200 m³ en 50 m³ voor schuilhutten enabri's;
 2. tot een hoogte van ten hoogste 4 meter;
- h. het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes tot een maximale inhoud van 50 m³;
- i. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur en de waterhuishouding;
- j. het realiseren van visstoeppen, tewaterlaatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- k. het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van ten hoogste 4 meter;
- l. het oprichten van gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstobjecten, allen geen gebouw zijnde, tot een hoogte van ten hoogste 6 meter;
- m. geringe aanpassingen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling:
1. indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 2. voorzover de aanpassing niet buiten de betreffende bestemming wordt uitgevoerd en niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde op enig [geluidsgevoelig object](#);
 3. voorzover de aanpassing niet leidt tot een afwijking van het 'dwarsprofiel' dat ter plaatse is aangegeven;
- n. het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- o. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 2. een evenement mag niet vaker plaatsvinden dan 6 maal per kalenderjaar;
 3. een evenement dat vaker in een jaar plaatsvindt, mag in totaal niet langer dan 30 dagen beslaan;
 4. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 5. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming;
- p. het gebruik van gronden als tijdelijk kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen ten behoeve van een evenement, dan wel ten behoeve van een groep met een gemeenschappelijk doel ten tijde van dit kamperen, zoals een schoolkamp, een familiekamp of een sport- of verenigingskamp, onder de volgende voorwaarden:
1. het kamperen, vindt verdeeld over ten hoogste 2 perioden, gedurende ten hoogste 10 al dan niet aaneengesloten dagen per jaar plaats;
 2. de in sub 1 genoemde periode(n) vindt/vinden plaats in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 3. buiten de in sub 1 genoemde kampeerperiode mogen geen kampeermiddelen op de gronden aanwezig zijn;
 4. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast op gronden die zijn voorzien van de bestemming "Natuur" of een bestemming van een gelijke strekking;

- q. het exploiteren van een [mini-camping](#), mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de [beleidsregels kamperen](#);
- r. voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd kan het [bevoegd gezag](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van [7.2.1](#) verlenen ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de kelder volledig is gelegen beneden peil;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 - 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

- a. Het [bevoegd gezag](#) kan bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [9.1](#) voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. Het [bevoegd gezag](#) kan bij de verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in [9.1](#) sub q de voorwaarde stellen om afschermende beplantingsranden met inheemse soorten aan te brengen.
- c. Bij de toepassing van de in dit plan genoemde afwijkingsregels dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
 - 1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
 - 3. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
 - 4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen. Van belang daarbij kunnen zijn de bezonningssituatie, lichttoetreding, zichtlijnen of mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;
 - 5. bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening wordt gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Omgevingsvergunning voor afwijken

Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10 %.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 10.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Schildwolde, Hoofdweg 133.