

Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw woning M.D. Teenstraweg 16 Den Andel



gemeente
Het Hogeland

Naam opdrachtgever: Fam. B. Smit

Status plan: definitief

Naam adviseur: C. Zeldenrust

20 januari 2020 versie 4



Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw woning M.D. Teenstraweg 16 Den Andel



INHOUD

I Algemeen

1.1	Inleiding.....	Blz. 4
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 4
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing.....	Blz. 5

II Analyse

2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 6
2.2	Rijksbeleid.....	Blz. 7
2.3	Ladder duurzame verstedelijking.....	Blz. 7
2.4	Provinciaal beleid.....	Blz. 8
2.5	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 9

III Omgevingsaspecten

3.1	Milieu-hygiënische aspecten.....	Blz. 10
	3.1.1 Bedrijven en milieuzonering	
	3.1.2 Bodemkwaliteit	
	3.1.3 Luchtkwaliteit	
	3.1.4 Externe veiligheid	
3.2	Omgevingsaspect water.....	Blz. 13
3.3	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 15
3.4	Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie.....	Blz. 17
3.5	Welstand - landschap.....	Blz. 19
3.6	Verkeer en parkeren.....	Blz. 20

IV Uitvoerbaarheid van het plan

4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 21
4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 21

BIJLAGEN:

Bijlage I	Bronvermelding.....	Blz. 23
Bijlage II	Vooroverlegreacties.....	Blz. 24

I ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Initiatiefnemer familie B. Smit gaat vervangende nieuwbouw plegen op het perceel M.D. Teenstraweg 16 te Den Andel. De bestaande woning die niet als karakteristiek of beeldbepalend is aangemerkt, wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Er is voor nieuwbouw gekozen, omdat onderzoek aangetoond heeft dat het aanpassen van de bestaande woning aan de eisen van deze tijd (waaronder verduurzaming) en aardbevingsbestendig maken minder doelmatig zou zijn en tot hogere investeringen en onderhoudskosten zou leiden. Qua milieueffecten blijkt de nieuwbouw gunstiger te zijn en wordt de kans op ongevallen door het aardbevingsbestendig bouwen gereduceerd. Zo zal de nieuwe woning energiezuiniger zijn dan de bestaande woning.

Het gemeentebestuur van de gemeente Het Hogeland wenst medewerking te verlenen door middel van het volgen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Een procedure die nodig is, omdat de nieuwe woning opgericht gaat worden binnen de waterkeringszone op een afstand van 43 meter van de primaire waterkering.

Via een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden, dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is en dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gemotiveerd moet worden waarom het nieuwe bouwplan geen strijd oplevert met de omgevingsfactoren. Zodra dit is aangetoond, kan de gemeente via de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure een vergunning voor de bouw gaan verlenen.

1.2 Ligging plangebied

De ligging van het plangebied wordt weergegeven via figuur 1. Het plangebied ligt tegen de zeedijk van de Waddenzee in de Noordpolder. Een polder die tweehonderd jaar geleden is ingedijkt en die grotendeels in gebruik is voor akkerbouw en grasland.



Figuur 1. Situering plangebied. Bron: Google Maps.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 4 tot slot richt zich op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

II ANALYSE

2.1 Planbeschrijving

A. Huidige situatie.



B. Toekomstige situatie.



Figuur 2: illustratie huidige en toekomstige situatie. Bron: Architectuurstudio SKA.

Het initiatief is beoordeeld in relatie tot het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 **Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid, waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Het Rijk is verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Het is belangrijk dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Waterschap Noorderzijlvest heeft in dit verband aangegeven dat in ieder geval de komende 80 jaar het initiatief geen onoverkomelijke belemmering zal opleveren voor dijkversterkingen.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties dan het rijk. En beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.3 **Ladder duurzame verstedelijking**

Het is verplicht om in gevallen dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden, die achter elkaar worden doorlopen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om de kwalitatieve vraag.

2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Toets initiatief aan de Ladder duurzame verstedelijking

Onderhavig plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woning in landelijk gebied.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

2.4

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016 - 2020



Figuur 3: ambities en plannen waddengebied. Bron: Omgevingsvisie provincie.

De provincie geeft aan dat de komende jaren ingezet moet worden op dijkversterking, versterking van het ecosysteem en het verbinden van de Waddenzee met het binnendijkse Waddengebied. De vervangende nieuwbouw van een woning staat dergelijke ambities niet in de weg.

Omgevingsverordening 2016

Ingevolge artikel 2.14 dient onder een nieuwe woning verstaan te worden: het realiseren van een woning in een bestaand gebouw of het bouwen van een woning anders dan het vervangen van een bestaande woning. In onderhavig geval is sprake van vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Dit betekent dat er per saldo geen woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

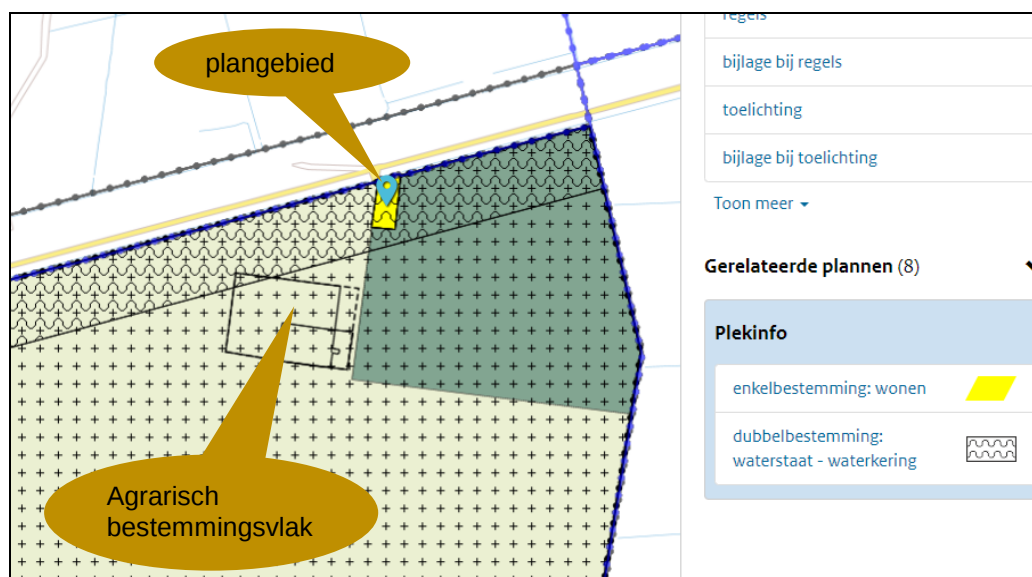
Conclusie

De bestaande te slopen woning is niet aangemerkt als karakteristiek of beeldbepalend¹. Het initiatief voor de vervangende nieuwbouw past binnen de kaders en het gedachtegoed van het provinciaal beleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Op de planlocatie zijn de regels van toepassing van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Winsum”, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013. Het bouwplan past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan, omdat de woning opgericht gaat worden binnen de waterkeringszone op een afstand van 43 meter van de primaire waterkering. In principe is bouwen binnen 75 meter afstand niet toegestaan.



Figuur 4: verbeelding met aanduiding plangebied en agrarische bestemmingsvlak op circa 120 meter afstand van het plangebied. Bron: bestemmingsplan Buitengebied Winsum.

¹ Informatie d.d. 22 augustus 2019 gemeente Het Hogeland dhr. A. Pettinga.

De gemeente (voormalig Winsum) heeft laten weten haar medewerking te willen verlenen aan dit initiatief door middel van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

Woonplan

Sprake is van vervangende nieuwbouw, zodat geen beroep wordt gedaan op de door de provincie toe te delen woningaantallen.

Conclusie

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken en medewerking worden verleend.

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieu-hygiënische aspecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering voor dit initiatief kunnen vormen. Of dat het initiatief een beperking voor de omgeving op kan leveren.

In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid.

3.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende en gevoelige functies voorgestaan. Daarbij moet gedacht worden aan het scheiden van (zwaardere) bedrijvigheid en woningen. De zwaarte van de milieubelasting is onderverdeeld in milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De bouwlocatie voor de nieuwe woning ligt op circa 120 meter afstand van het in de directe omgeving gevestigde agrarisch regulier akkerbouwbedrijf. Voor een akkerbouwbedrijf dient op grond van de VNG-uitgave een richtafstand van 30 meter vanwege geluid naar woningen van derden in acht genomen te worden. Gelet op de feitelijke afstand van 120 meter, wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2. Bodemkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een functie waar langdurig of frequent mensen verblijven, dient gemotiveerd te worden waarom de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De volksgezondheid mag niet in het geding zijn.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². In het bovengrondse mengmonster is een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen. Omdat deze lager is dan de tussenwaarde, is nader onderzoek niet nodig. Het ondergrondse mengmonster bevat geen verhoogde waarden. Ofschoon asbest geen deel heeft uitgemaakt van het onderzoek, heeft de ter zake deskundige geconcludeerd dat het aannemelijk is dat geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

De vrijkomende grond zal weer op het eigen perceel verwerkt gaan worden. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het doel, namelijk de vervangende nieuwbouw van een woning.

Voor de volledige analyse wordt verwezen naar het rapport. Het rapport zal als bijlage toegevoegd worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen beperking op voor onderhavig initiatief.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

² SIGMA verkennend milieukundig bodemonderzoek nr. 19-M8803 25 maart 2019

Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM10 als NO2;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden; projecten zoals woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 .

Toetsing

In onderhavig geval wordt geen woning toegevoegd. Van extra verkeersbewegingen is geen sprake. Nader onderzoek naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het project zal 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals brandstof, LPG, vuurwerk en munitie. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c. het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transport-routes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich:

1. Op een afstand < 75 meter de primaire waterkering;
2. Achter de primaire waterkering is land gelegen waarvan de kans op overstroming groot is.

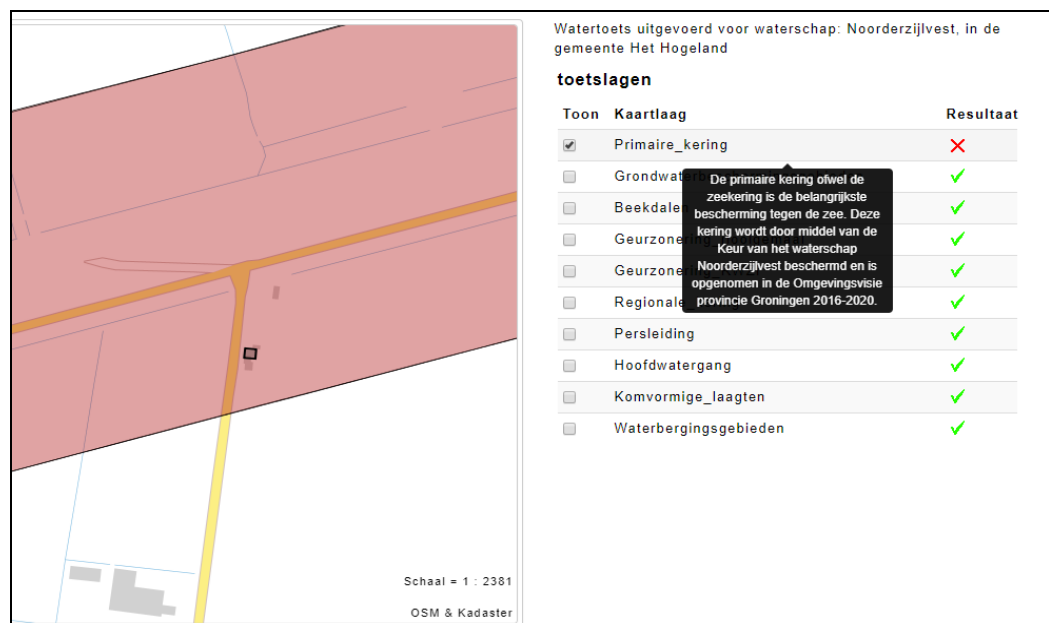
Vanwege enerzijds de afstand als anderzijds de aard van genoemde potentiële risico's, maakt dat in het kader van de externe veiligheid geen nadere berekeningen en onderzoeken nodig zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen beperkingen op voor dit initiatief.

3.2 Omgevingsaspect water

De watertoets procedure is een vast onderdeel van een planologische procedure. De watertoets is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. De watertoets is d.d. 18 maart 2019 uitgevoerd.



Figuur 5: plangebied ligt binnen zone primaire waterkering. Bron: www.watertoets.nl

Reactie waterschap Noorderzijlvest.

De primaire kering ofwel de zeekering is de belangrijkste bescherming tegen de zee. De primaire kering wordt door middel van de Keur van het waterschap Noorderzijlvest beschermd en is opgenomen in artikel 4.10 van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009.

Rondom deze kering ligt in het buitengebied een profiel van vrije ruimte van 75 meter en daarnaast een beschermingszone van 25 meter. In het stedelijk gebied is het profiel van vrije ruimte 5 meter met daarnaast een beschermingszone van 25 meter.

Binnen deze zonering, die als zodanig ook is vastgelegd in de in 2010 vastgestelde Legger primaire waterkering van het waterschap, geldt een verbods- en vergunningenregime (watervergunning) ingevolge de Keur van het waterschap voor diverse werkzaamheden en werken die van invloed kunnen zijn op de goede toestand van de waterkering. Het doel van dit regime is het beschermen van de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de primaire waterkering. Met de doorvertaling van de waterkeringszones in de gemeentelijke bestemmingsplannen beogen de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest te bereiken dat de bescherming van de zonering, die van vitaal belang is voor het functioneren van de waterkering, ook langs planologische weg gewaarborgd is. Bij nieuwe bestemmingsplannen dienen deze zones te worden opgenomen op de plankaart en in de regels. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een watervergunning nodig.

In aanvulling op vorenstaande heeft het Waterschap initiatiefnemer als volgt geïnformeerd:

“Het waterschap heeft m.b.v. berekeningen meer zicht gekregen op de ruimte die op deze specifieke locatie mogelijk nodig is voor toekomstige dijkversterkingen. We gaan er vanuit dat de bouw van een nieuwe woning op de door u aangegeven locatie in ieder geval de komende 80 jaar geen onoverkomelijke belemmering zal vormen voor dijkversterkingen. Zoals het nu lijkt zullen we voor de genoemde periode ter plaatse een strook van ongeveer 10 m nodig hebben.

We zijn dan ook van mening dat het vergunningsvoorschrift, waarover eerder is gesproken (betreffende het op termijn op eigen kosten verwijderen van de woning), in dit geval achterwege kan worden gelaten in een eventuele watervergunning.

Wat betreft het ruimtelijke aspect (waar de gemeente over gaat) kan ik u laten weten dat de gemeente duidelijk heeft welke procedure ze willen volgen. De gemeente zal u hier binnenkort over informeren.

Bij ons zou u alvast de watervergunning aan kunnen vragen. Mocht u dat van plan zijn dan lijkt het me goed om elkaar nog even (telefonisch) spreken om de indieningsvereisten door te nemen”.

De aanbevelingen en adviezen zullen voor zover deze van toepassing zijn, worden meegenomen bij de uitvoering van het plan. Tevens zal initiatiefnemer een watervergunning aanvragen bij het Waterschap.

Conclusie

D.d. 20 juni 2019 heeft het Waterschap schriftelijk ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3 Omgevingsaspect ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland en het weidevogelgebied.

Ook kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd³. Een onderzoek dat tot stand is gekomen op basis van veldonderzoek en bureaustudie. Naar aanleiding van vragen van de provincie zijn meerdere onderdelen van een nadere toelichting voorzien en verwerkt in het onderzoek. Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage toegevoegd zal worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland en het Natura 2000 gebied De Waddenzee. De Waddenzee bestaat uit een complex van diepe geulen en ondiep water met zand- en slibbanken waarvan grote delen bij eb droog vallen. Deze banken worden doorsneden door een fijn vertakt stelsel van geulen. Langs het vasteland en de eilanden liggen verspreid kweldergebieden, die door grote verschillen in vocht- en zoutgehalte bijdragen aan een zeer diverse flora en vegetatie. Enkele voorbeelden hiervan zijn de Boschplaat op Terschelling en Neerlands Reid op Ameland, waar op de overgang naar het duingebied bijzondere kweldervegetaties aanwezig zijn.



Figuur 6: Vogels op het Wad. Bron: Sijmen Hendriks.

³ Vos ecologisch onderzoek: Ecologische quickscan Teenstraweg, d.d. 26 maart 2019, aangepast d.d. 26 augustus 2019

Derhalve vormt de Waddenzee een ecologische eenheid met de stranden, de duinen en kwelders. De Waddenzee is verbonden met gebieden wereldwijd, namelijk door de vissen en trekvogels die elders foerageren, broeden en/of overwinteren.

Er is een nagenoeg ongestoorde hydro-dynamiek en geomorfologie aanwezig, waarin natuurlijke processen zorgen voor instandhouding en ontwikkeling van karakteristieke ecotopen en habitats en de grenzen van land en water voortdurend wijzigen. Nadat in februari 2009 de Waddenzee als Natura 2000 gebied werd aangewezen, is de Waddenzee in 2009 tevens door UNESCO aangewezen als werelderfgoed.

Op pagina 8 van het ecologisch onderzoek zijn een 5-tal effecten genoemd die van invloed zouden kunnen zijn op het Natura 2000 gebied De Waddenzee. Echter uit onderzoek is gebleken dat geen sprake kan zijn van emissie die negatief van invloed zal zijn op De Waddenzee.

Soortenbescherming

Algemene regel is:

1. Dat het verboden is beschermde plantensoorten van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten;
3. Het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

	Optreden van effect	Advies/vervolgstappen
Natura 2000		
Stikstof	Gering	Geen vervolgstappen
Broedvogels	Indien heien tijdens broedperiode	Niet heien in periode half maart t/m juli
Ganzen en rustende vogels	Geen effecten op instandhoudingsdoelen	Geen vervolgstappen
Soortenbescherming		
Vleermuizen	Het verdwijnen van één of twee paar- en winterverblijfplaatsen.	Initiatiefnemer haakt aan bij Generieke ontheffing CVW voor het aardbevingsgebied.
Zoogdieren en amfibieën	Mogelijk verstoren, verwonden en doden	Zorgplicht (automatische vrijstelling in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer)
Vogels	Geen effect indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt	Geen vervolgstappen
Overige soorten	Mogelijk verstoren, verwonden en doden	Zorgplicht
Samenvatting		Aanbrengen vleermuisvoorzieningen in nieuwbouw Niet slopen en heien in de periode half maart t/m juli (geluidsintensieve activiteiten buiten broedperiode).

Figuur 7: tabel effecten en vervolgstappen. Bron: Ecologische Quickscan.

Conclusie

In figuur 7 op de vorige pagina staan samengevat de effecten en de te nemen stappen aangegeven.

De voorgenomen sloop en nieuwbouw van de woning vindt plaats in de nabijheid van Natura 2000-gebied de Waddenzee. Vanuit Natura 2000 is de voorkeursperiode voor heien (volgens de traditionele methode met verreichend geluid) de periode augustus-september, maar in de periode oktober t/m december blijkt bij het beoordelen van geluidseffecten dat er geen negatief effect is op de instandhoudingsdoelstellingen.

Vanuit de soortenbescherming is een vaste verblijfplaats van de Ruige dwergvleermuis vastgesteld. Daarnaast is er waarschijnlijk een paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis aanwezig.

Indien rekening wordt gehouden met de te nemen stappen en de mitigerende maatregelen zoals het aanbrengen van vervangende verblijfplaatsen en het realiseren van nieuwe vleermuiskasten in de nieuwe woning, dan zal het aspect ecologie geen belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

3.4 Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Dit is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Op Nederlandse schaal is de belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex-situ).

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat op de waardenkaart staat aangeduid met lage verwachting.



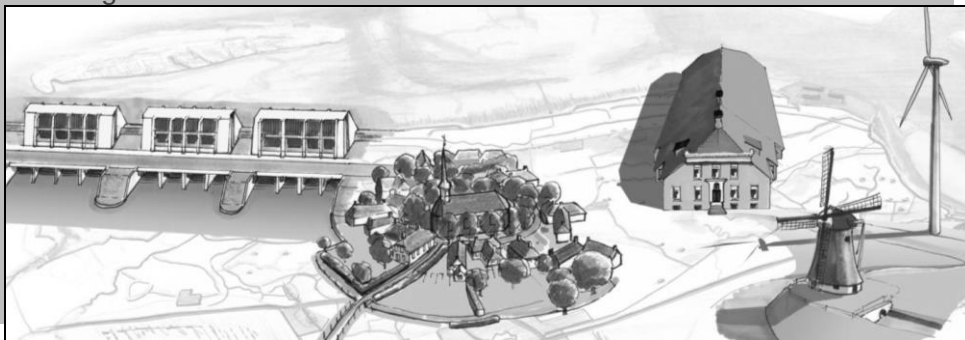
Figuur 8: het gebied waar het plangebied deel vanuit maakt, heeft als aanduiding: lage verwachting. Bron: kaart archeologische waarden provincie Groningen.

Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat voor waarden er aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie.

Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing



Figuur 9: Wierdendorpen, Dijken en Polders. Bron: kwaliteitsgids Groningen.

De regio van Wierdenland en Waddenkust is een zeer oud cultuurlandschap, met een bijzondere ontstaanswijze en een rijke ontginningsgeschiedenis. Het is een gebied waar landschappelijke-, cultuurhistorische- en ook erfgoedwaarden voorkomen. Figuur 9 illustreert de cultuurhistorische waarden in het wierdenland en waddenkust waar het plangebied deel vanuit maakt.

Het initiatief van de vervangende nieuwbouw van een woning is gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van genoemde waarden, niet negatief van invloed op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.5 Welstand – landschap

Welstand

Een beoordeling door de welstand heeft plaatsgevonden. Het bouwplan is positief door de welstand beoordeeld.

Landschap

De ontwikkeling vindt plaats in de Noordpolder, dat deel uit maakt van het polder/dijkenlandschap. Kenmerken van dit gebied zijn het open strokenlandschap, de aanwezigheid van oude karakteristieke elementen zoals dijken en bruggen en daarin verspreide bebouwing. Verdichtingen in het landschap zijn vrijwel alleen rond de bebouwing te vinden in de vorm van beplanting waarmee uitdrukking wordt gegeven aan het open karakter van dit gebied.



De huidige woning bevindt zich tegen de zeedijk en is in 1810 gebouwd als arbeiderswoning met moestuin behorende bij de zuidelijk gelegen boerderij Zeeborg. In de loop der jaren is de woning steeds aangepast, zodat de oorspronkelijke hoofdvorm nu vrijwel niet meer is te herkennen. Op het perceel staat een voormalige werkschuur van Rijkswaterstaat welke is gebruikt voor de landaanwinning en Rottumeroog. De bebouwing op het perceel is omzoomd door met name lagere begroeiing en aan de zuid- en westzijde een tweetal essen. Aan de oostzijde is een appelboomgaard gelegen.

Om de essen meer ruimte te geven en schade tijdens de bouw van de nieuwe woning te voorkomen, wordt de nieuwe woning iets naar het oosten en noorden verplaatst. Wel wordt de woning binnen de bestaande groene erfbeplanting en bestaande structuur gesitueerd. De inrichting van het perceel blijft in stand en wordt waar mogelijk versterkt door de aanplant van besdragend struweel. Deze extra aanplant vormt zowel een voedselbron als veilige slaapplek voor trekvogels en biedt beschutting aan de vleermuizen.

Conclusie

De aspecten welstand en landschap vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.6 Verkeer en parkerenVerkeer & parkeren

Het initiatief heeft geen invloed op het verkeer en het parkeren. Sprake is van vervangende nieuwbouw van een woning.

Conclusie

Verkeerstechnisch zijn geen belemmeringen te verwachten.

IV UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg zijn er reacties ontvangen van de provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Groningen. De reacties zijn als **bijlage 3** toegevoegd. Waterschap en Veiligheidsregio hebben ingestemd met het plan. De provincie heeft opmerkingen geplaatst bij de beschrijving van het initiatief, de paragraaf landschap en de paragraaf ecologie. De opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan zal de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Het plan zal ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid geboden wordt een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken. Voor zover thans in redelijkheid beoordeeld kan worden, levert het initiatief geen nadelen op voor derden, zodat het plan maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De woning is in 1810 gebouwd. In de loop van de jaren is het dak omhoog gebracht en is er een nieuw gedeelte achter het huis gezet. Deze aanpassingen hebben tot verzwakking van het huis geleid. Zo wijkt het bovenste deel van de buitenmuur naar buiten en laten de muren grote hoeveelheden water door. Dit levert zowel veel vochtigheid in de woning op als ook risico's op instorten. Uit onderzoek is gebleken dat aanpassing van de bestaande woning aan de huidige eisen dermate kostbaar zou zijn, dat renoveren van de bestaande woning economisch gezien niet haalbaar zou zijn. Er is gekozen voor vervangende nieuwbouw omdat die optie economisch wel haalbaar is.

De financiering is rond en de economische haalbaarheid is gegarandeerd. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

CONCLUSIE

De relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld en de conclusie is dat geen van de omgevingsaspecten een belemmering oplevert voor onderhavig initiatief. Een goed woon-, werk- en leefklimaat voor de omgeving is gewaarborgd, zodat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

BRONVERMELDING

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- Omgevingsvisie 2016 – 2020
- Omgevingsverordening
- Vooroverlegreactie d.d. 25 juli 2019 K 16146
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied Winsum’
- Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009
- Bouw- en situatietekeningen
- Situatieschets
- Archeologische waardenkaart
- Cultuurhistorische waarden
- Vogels op het Wad
- Watertoets 18 maart 2019
- Instemming met ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 juni 2019
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek 25 mrt. 2019
- Ecologische quickscan Teenstraweg 26 maart 2019 –
aanpassing 26 augustus 2019
- Advies inzake aanvraag omgevingsvergunning d.d.18 juni
2019

BIJLAGE I

Rijk

Provincie Groningen

Provincie Groningen

Provincie Groningen

Gemeente Het Hogeland

VNG

Architectuurstudio SKA

Google Maps

Provincie Groningen

Kwaliteitsgids Groningen

Sijmen Hendriks

Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest

SIGMA Bouw & Milieu

Vos Ecologisch onderzoek

Veiligheidsregio Groningen

VOOROVERLEGREACTIES

BIJLAGE II



Gemeente Het Hogeland
 Ingekomen d.d.
26 JUL 2019
 Nr.

Aan burgemeester en wethouders
 van de gemeente Het Hogeland
 t.a.v. mevr. W. Kerkvliet
 Postbus 26
 9980 AA UITHUIZEN

Datum : 25 juli 2019
 Documentnr. : 2019-064928
 Dossiernummer : K16146
 Behandeld door : M.O. van der Veen
 Telefoonnr. : (050)3164037
 Antwoord op : Uw emailbericht van 5 juni 2019
 Bijlage : -

Onderwerp : **Vooroverlegreactie¹ omgevingsvergunning "woning M.D. Teenstraweg 16 Den Anel"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbesluit omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning ziet toe op vervangende nieuwbouw van een woning aan de M.D. Teenstraweg 16 Den Anel.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke omgevingsvergunningen zijn de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in omgevingsvergunningen te borgen.

Het voorontwerpbesluit geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken.

Beschrijving initiatief
 Uit de beschrijving van het initiatief komt naar voren dat de woning wordt teruggebouwd binnen het profiel van de vrije ruimte, maar dat het initiatief qua bouwvolume past binnen de ruimte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk of het hier een karakteristiek of beeldbepalend pand betreft. Hiervoor gelden vanuit de verordening specifieke regels. Ik verzoek u om de ruimtelijke onderbouwing op de hiervoor genoemde punten aan te vullen/te verduidelijken.

Landschap
 In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap. Een erfinrichtingsplan ontbreekt. Ook ontbreekt een beschrijving van de kernkwaliteiten van dit gebied (woning is gelegen in grootschalig open landschap). Ik verzoek u om de ruimtelijke onderbouwing op deze punten aan te vullen.

Wet natuurbescherming
 Over de uitvoering van de Wet natuurbescherming is reeds contact gelegd met de ambtelijke dienst van de provincie. Ik verzoek u om de resultaten van dit overleg toe te voegen aan paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

¹ Vooroverlegreactie als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Martinkerkhof 12	Sint Jansstraat 4	Postbus 610	Telefoon	www.provinciegroningen.nl
9712 JG Groningen	9712 JN Groningen	9700 AP Groningen	050 316 4011	info@provinciegroningen.nl

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handboek voor dienstverlening. Dit handboek vindt u op onze website of kunt u raadplegen bij de afdeling Bestuur, Juridische Zaken & Communicatie. 050 3164190. BTW: NL001932822.B01 / KVK: 01162023 / IBAN: NL84 ABNA 0446 0456 91 / BIC: ABNANL2A



Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw woning M.D. Teenstraweg 16 Den Anel

		Waterschap NOORDERZIJVEST 
Gemeente Het Hogeland Mevrouw W. Kerkvliet Postbus 26 9980 AA. UITHUIZEN		Gemeente Het Hogeland Ingeklemd d.d. 21 JUN 2019 Nr. Groningen 20 juni 2019 Ons kenmerk Z/19/024151 Contactpersoon Edwin Rittersma Uw e-mail van 5 juni 2019 Uw kenmerk - Bijlage(n) -
Onderwerp: Vervangende nieuwbouw woning M.D. Teenstraweg 16 te Den Andel Geachte mevrouw Kerkvliet, Van u ontvingen wij de Ruimtelijke onderbouwing voor vervangende nieuwbouw van een woning nabij M.D. Teenstraweg 16 te Den Andel, met verzoek om een vooroverlegreactie. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Hierbij ontvangt u onze reactie. Instemming Het waterschap stemt in met deze Ruimtelijke onderbouwing. Hoewel de vervangende woning wordt gepositioneerd binnen het profiel van vrije ruimte van de primaire kering, heeft uitgebreid onderzoek aangetoond dat de woning op deze locatie kan worden gebouwd. In de vereiste Watervergunning zal het waterschap voorschriften opnemen waaronder sloop en nieuwbouw kunnen plaatsvinden. De aanvraag voor een watervergunning is reeds gedaan en het waterschap is voornemens op korte termijn de vergunning te verlenen.		
Stedumermeer 1 9735 AC Groningen Telefoon: (050) 304 89 11 Banknummer: NL7399046063710002 t/c: 90802NLG	Postbus 18 9708 AA Groningen Fax: (050) 304 82 20 BTW-identificatienummer: NL0061740710-01	E-mail: info@noorderzijvest.nl Internet: www.noorderzijvest.nl Twitter: @noorderzijvest KvK-nummer: 01132964
Waterschap NOORDERZIJVEST  Vragen? Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma, telefoonnummer 050-304 8911 of e-mailadres e.w.rittersma@noorderzijvest.nl. Met vriendelijke groet, 		

VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

Gemeente Het Hogeland
T.a.v. de heer W. Kerkvliet
Postbus 26
9980 AA UITHUIZEN

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
T: 088 165 5000
E: info@vrg groningen.nl
W: www.veiligheidsregiogroningen.nl
W: www.brandweer.nl/groningen

Datum	18 juni 2019	Zaaknummer	Z/19/029180
Aantal bijlagen		Vergunningnummer	onbekend
Behandeld door	Saskia Teerds	Sector/dienst	Team (Specialistisch) Advies
Telefoon	+31881625161	E-mail	Saskia.Teerds@vrg groningen.nl

Onderwerp Advies omgevingsvergunning M.D. Teenstraweg 16 te Den Anel

Geachte heer Kerkvliet,

Op 5 juni 2019 hebben wij uw adviesverzoek ontvangen betreffende een aanvraag om een Omgevingsvergunning activiteit bouw, dossiernummer onbekend. De aanvraag betreft het oprichten van een woning aan de M.D. Teenstraweg 16 (l 138) te Den Anel.

De aanvraag is beoordeeld op het onderdeel 'bouwen'. Voor de beoordeling zijn de tekeningen gebruikt van architectuurstudio SKA, d.d. 22 maart 2019.

Er is getoetst aan de volgende regelgeving voor brandveiligheid:

- Bouwbesluit 2012, eisen voor nieuwbouw;
- gebruiksfunctie: wonen.

De rookmelders moeten conform NEN 2555 worden geplaatst.
Verder hebben wij geen op- of aanmerkingen met betrekking tot de aanvraag.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Saskia Teerds.

Met vriendelijke groet,

het bestuur van de Veiligheidsregio Groningen
namens deze, de regionaal commandant brandweer
namens hem,

Piet Tolsma
teamleider Specialistisch Advies

Deze brief is elektronisch ondertekend en daarom niet voorzien van een handtekening.

VEILIGHEIDSREGIO
GRONINGEN