

BESTEMMINGSPLAN

‘Winsum Dorp, Woningbouw Steenfabriek Lombok’

Planstatus: voorontwerp

Datum: 2022-09-23

IMRO code: NL.IMRO.1966.WDSteenfLombok-VO01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Opzet van de toelichting.....	8
2 Beschrijving van de huidige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische ontwikkeling.....	9
2.3 Stedenbouwkundige structuur	10
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	10
3 Planbeschrijving.....	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkelingen	13
3.3 Bouwplan.....	13
3.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan.....	14
4 Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Europees beleid	15
4.3 Rijksbeleid	16
4.4 Provinciaal beleid	19
4.5 Gemeentelijk beleid.....	20
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	22
5 Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Bodem en asbest	23
5.3 Verkeer en parkeren	25
5.4 Bedrijven en milieuzonering	27
5.5 Geluid	29
5.6 Agrarische geurhinder	30
5.7 Luchtkwaliteit	31
5.8 Water	32
5.9 Flora en fauna.....	33
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	36
5.11 Externe veiligheid	38
5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	39
6 Toelichting op de regels	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Opzet regels	40
6.3 Nadere toelichting op de regels	41
7 Financiële uitvoerbaarheid	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Exploitatie	43
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.1 Inleiding	44
8.2 Zienswijzen	44

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig schetsplan

Bijlage 2: Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 3: Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quicksan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Digitale watertoets

Bijlage 8: Quicksan flora & fauna

Bijlage 9: AERIUS-berekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie van de voormalige steenfabriek Lombok aan de Trekweg naar Onderdendam 28 grondgebonden woningen te realiseren. In het verleden zijn al plannen gemaakt om deze locatie te transformeren naar een woonfunctie, maar om uiteenlopende redenen zijn deze plannen nooit uitgevoerd. De huidige bestemming 'Bedrijf - 1' staat de realisatie van 28 grondgebonden woningen binnen het plangebied echter niet toe. Om de beoogde woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok te kunnen realiseren is een partiële bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wijziging en maakt de realisatie van de woningen juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige steenfabriek Lombok aan de Trekweg naar Onderdendam aan de oostzijde van de kern Winsum, gemeente Het Hogeland. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Winsum, sectie E, nummer 3712 met een oppervlakte van circa 13.639 m².

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Winsum. Ten oosten van het plangebied vindt momenteel de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Munster plaats. Aan de noordzijde vormen de Trekweg naar Onderdendam en het Winsumerdiep de begrenzing van het plangebied. Tot slot liggen aan de west- en zuidzijde van het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok de percelen voor het gemengde bedrijventerrein voor wonen en werken waarvan het plangebied nu onderdeel uitmaakt. Het perceel 2951 behoort tot de bedrijfslocatie. Ter plekke is in de huidige situatie een verharde weg aanwezig die de straat Lombok verbindt met de zuidzijde van het voormalige steenfabrieksterrein tussen de percelen Lombok 31a en 33. Deze weg wordt niet betrokken bij het woongebied en blijft aanwezig zoals in de bestaande situatie reeds het geval is. Het geldend planologisch regime blijft hier ongewijzigd van kracht. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



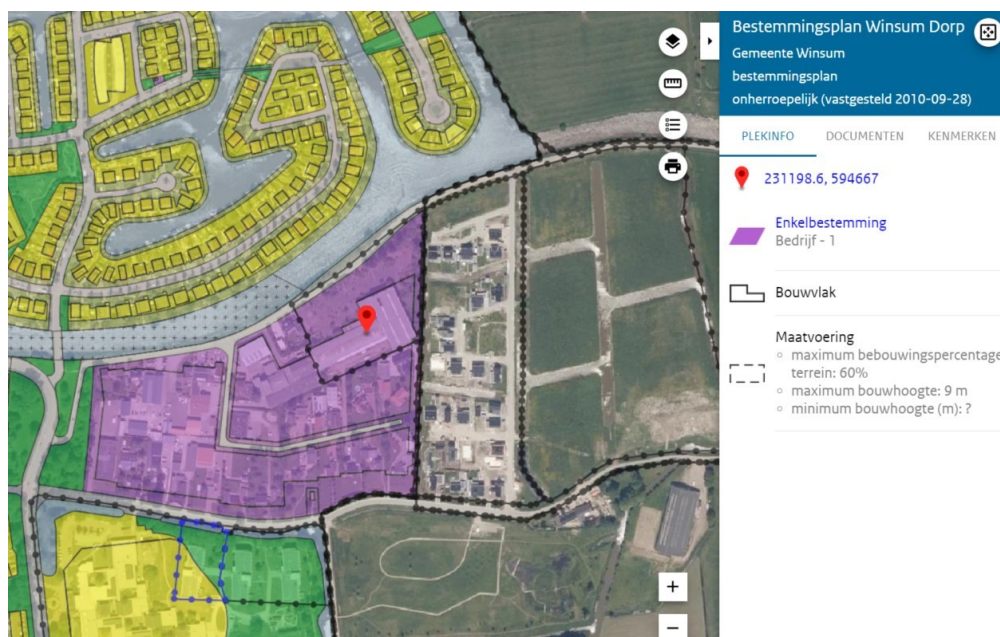
Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)



Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Winsum Dorp', zoals vastgesteld op 28 september 2010 door de gemeenteraad van Winsum. Conform dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Bedrijf - 1'. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bouwvlak gelegen dat tevens over de omliggende percelen strekt. Voor dit gehele bouwvlak geldt een maatvoeringsaanduiding; het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd en voor de ter plekke aanwezige bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van 'Bestemmingsplan Winsum Dorp'.



Uitsnede van de verbeelding van 'Bestemmingsplan Winsum Dorp' (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plekke van het plangebied gelden, naast het vigerende bestemmingsplan, de bestemmingsplannen 'Facetregeling geitenhouderijen', 'Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed' en 'facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland'".

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest 'Bestemmingsplan Winsum Dorp' binnen het plangebied van dit bestemmingsplan haar rechtskracht. De andere genoemde bestemmingsplannen blijven onverminderd van kracht.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige situatie

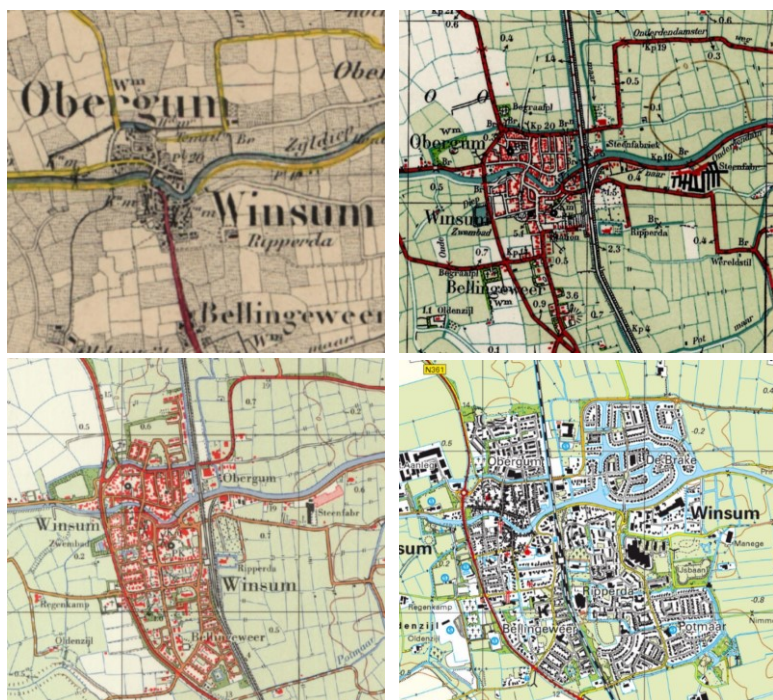
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De kern Winsum is ontstaan aan weerszijden van het Winsumerdiep. Hier is tegenwoordig ook nog de oudste bebouwing te vinden. Winsum maakt deel uit van een terpen- of wierdenreeks die zich uitstrekt van Adorp bij Groningen tot Ranum circa 15 kilometer noordelijker. Bepalend voor de ontstaansgeschiedenis van Winsum is de aanwezigheid van een afwatering vanuit het noordoostelijk kwelderland op de Hunze geweest. Deze stroom, het tegenwoordige Winsumerdiep, heeft mogelijk als "delf" (gegraven of gekanaliseerde waterloop) een ontwateringsfunctie gekend in de vroegmiddeleeuwse ontginningen van het zuidoostelijk gelegen Bedumerwold. Winsum heeft zich in de Middeleeuwen ontwikkeld tot een handelscentrum en hoofdplaats van de Groninger Ommelanden. Kenmerkend is de aanwezigheid van een tweetal hoge wierden, van elkaar gescheiden door het Winsumerdiep. Tot de tweede helft van de 19e eeuw is de functie van Winsum overwegend gericht op de agrarische omgeving, met bijbehorende ambachtelijke en verzorgende bedrijvigheid. In de tweede helft van de 19e eeuw doet de landbouwcrisis en opkomst van de moderne industrie zijn invloed gelden op de ruimtelijke ontwikkeling.

In begin 20e eeuw breekt een periode met aanzienlijke uitbreidingen; dit vertaalt zich in groei van het stedelijk gebied in zuidelijke richting. Ook in de naoorlogse periode zetten de uitbreidingen zich voort. Het plangebied verliest begin jaren '80 de functie als steenfabriek en wordt tot 2008 in gebruik genomen als transportbedrijf en later tuincentrum. Het bedrijventerrein Lombok is in de jaren '90 gerealiseerd en sindsdien vormt de locatie van de voormalige steenfabriek Lombok onderdeel van dit terrein.



Historische kaarten van de ontwikkeling van Winsum, linksboven circa 1875, rechtsboven circa 1950, linksonder circa 1980 en rechtsonder 2021 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Op grotere schaal ligt Winsum in het wierdenlandschap van Noord-Groningen. Aan de zuidwestzijde van de kern ligt het stroomdal van het Reitdiep. Karakteristiek voor deze omgeving zijn de wierden, oude dijken, restanten van oude kreken en de onregelmatige verkaveling met slingerende sloten. Het plangebied ligt op het snijvlak van het stedelijk gebied en de overgangszone naar het landelijk gebied. Met de ontwikkeling van de ten oosten gelegen nieuwbouwwijk Munster wordt het terrein van de voormalige steenfabriek opgenomen binnen de kern.

Ook de waterstructuur vormt van oudsher een bepalend ruimtelijk kenmerk van Winsum: het Winsumerdiep deelt het voormalige Winsum en ten noorden gelegen voormalige Obergum in twee gebieden. Met name ten noorden van het Winsumerdiep zijn de nieuwe wijken sterk met het water verbonden in stedenbouwkundig opzicht.

De Lombok en de Trekweg naar Onderdendam vormen de externe ontsluitingen voor autoverkeer. Deze wegen sluiten aan op de Meeden, de centrale wijkontsluiting van Winsum. Via de Meeden is in zuidelijke richting de N361 bereikbaar, de provinciale weg naar Groningen.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als steenfabriek: van 1804 tot 1984 werden ter plekke bakstenen gefabriceerd. Vanaf 1984 is de productie van bakstenen gestopt en tot omstreeks de eeuwwisseling heeft het plangebied een bedrijfsfunctie behouden in de vorm van een transportbedrijf en later tuincentrum Bobenco, welke in 2008 op deze locatie is verdwenen. Sinds 2008 zijn er plannen geweest voor de ontwikkeling van woningen op het terrein, welke om uiteenlopende redenen geen doorgang hebben gevonden.

Op het terrein van de voormalige steenfabriek bevonden zich meerdere hallen welke inmiddels zijn gesloopt; het plangebied is hiermee volledig vrij van bebouwing. Een groot deel van het terrein is voorzien van verharding. Door de langdurige leegstand was er sprake van veel begroeiing en heeft er verwildering opgetreden; inmiddels is het terrein ontdaan van dit opgaand groen. De voorzijde van het terrein, aan de Trekweg naar Onderdendam, is afgegrensd met een ijzeren spijlenhekwerk.

Rondom het plangebied liggen diverse woon-werkkavels; woningen met een bedrijfsloods of -pand aan huis. De aanwezige bedrijvigheid is goed te vereenzelvigen met de woonfunctie. De bebouwing in de omgeving kent geen eenduidig karakter; de bebouwing verschilt qua oppervlak, nokrichting, rooilijn en algehele architectuur. Met name aan de zuidzijde van het plangebied liggen vrijstaande woningen op ruimere kavels, ook hier vaak vergezeld door een bedrijfspand aan huis. Aan de oostzijde van het plangebied vindt de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Munster plaats. De realisatie van 28 grondgebonden woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok sluit aan op de verdere ontwikkeling van deze wijk.

De volgende afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Plangebied gezien vanaf de zuidgrens, kijkend in noordelijke richting naar de Trekweg naar Onderdendam



Grens plangebied met naastgelegen nieuwbouwwijk Munster, kijkend in oostelijke richting



Westzijde van het plangebied met op de achtergrond bedrijfsbebouwing van percelen op bedrijventerrein Lombok



Zuidzijde plangebied met op de achtergrond bedrijfsbebouwing van het aangrenzend bedrijventerrein Lombok

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De bestaande bedrijfsbebouwing van de voormalige steenfabriek is inmiddels gesaneerd en gesloopt. Ook het verharde voorterrein zal worden verwijderd. Het plangebied wordt hierna gebruikt voor de realisatie van 28 grondgebonden woningen. De woningen worden ontsloten via een door het plangebied aan te leggen rondweg. De rondweg sluit aan op de Trekweg naar Onderdendam. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig schetsontwerp weer.



Stedenbouwkundig schetsontwerp terrein voormalige steenfabriek Lombok (bron: Sacon)

3.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit in totaal 28 grondgebonden woningen. Meer gespecificeerd worden er 10 twee-onder-een-kapwoningen, 8 geschakelde woningen, 4 vrijstaande woningen, en 6 rijwoningen gerealiseerd. Het parkeren zal zowel in de openbare ruimte als op de percelen van de woningen zelf worden opgelost. De woningen zullen worden voorzien van een kap (zowel langs- als dwarskappen) en bestaan uit twee bouwlagen.

Aan de oostzijde wordt, ten zuiden van de meest oostelijke vrijstaande woning, een wandelpad aangelegd met een brug, welke voor fietsers en wandelaars een verbinding maakt met het ten oosten gelegen deel van nieuwbouwwijk Munster. De rondweg van het plangebied zal worden ingericht als erftoegangsweg met aan weerszijden ruimte voor een groenstrook met bomen, en aan de zijde van de binnenbocht langspaarkeervakken en trottoirs. De weg die het plangebied verbindt met de ten zuiden gelegen Lombok blijft in de huidige vorm behouden en wordt niet bij het

woongebied betrokken. De weg krijgt geen permanente verkeersfunctie van en naar de woningen; het huidige gebruik wijzigt in de toekomstige situatie niet. Derhalve valt dit perceel buiten het plangebied.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is door Sacon een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

3.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Winsum Dorp'. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf - 1'. Binnen deze bestemming is de realisatie van 28 grondgebonden woningen niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.8 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.9.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.10 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.2 Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024

Middels de Uitvoeringsagenda behorende bij de Nationale Omgevingsvisie wordt voor de periode 2021-2024 de visie omgezet in actie. Hierbij wordt uitwerking gegeven aan de vier prioriteiten en de beleidskeuzes uit de NOVI:

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

De werkwijze voor het uitwerken van de vier prioriteiten verloopt volgens de uitgangspunten zoals geformuleerd in de NOVI:

- 'We stellen de opgaven centraal': integrale beleidskeuzes uit de NOVI worden vertaald naar instrumenten en programma's. De Uitvoeringsagenda vormt een veelheid aan instrumenten en programma's. Het maakt de diverse acties inzichtelijk en geeft daarmee kansen om de juiste verbindingen aan te brengen.
- 'We werken gebiedsgericht': keuzes worden vooral decentraal en regiospecifiek gemaakt.
- 'We werken permanent en adaptief'
- 'We beschrijven hoe we werken als één overheid, samen met de samenleving': de Uitvoeringsagenda dient als uitgangspunt voor bijbehorende Samenwerkingsafspraken.

Per prioriteit zijn verschillende instrumenten gedefinieerd en programma's opgesteld. De relevante programma's worden hierna toegelicht.

4.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe

stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

4.3.3.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.3.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor de realisatie van woningen geldt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen.

Het plan voorziet in de realisatie van 28 grondgebonden woningen, derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en dient een nadere onderbouwing gegeven te worden.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Als regio voor het bepalen van de behoefte aan de beoogde woningen wordt de regio Groningen-Assen aangehouden. Dit samenwerkingsverband tussen de gemeenten Assen, Noordenveld, Tynaarlo, Midden-Groningen, Groningen, Het Hogeland en Westerkwartier. De genoemde gemeenten werken samen aan de ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van economie, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en wonen.

Binnen de regio Groningen-Assen is de beschikbare nieuwbouwruiimte per gemeente vastgelegd. Het meest recente woningmarktonderzoek voor de regio is uitgevoerd in 2020 voor de behoefte in de periode 2020-2030: hieruit komt naar voren dat voor de voormalige gemeente Winsum een

verwachte woningbehoefte van 480 nieuwe woningen tot 2030 bestaat. Sinds 1 januari 2019 is de gemeente Winsum samen met de gemeenten Bedum, Eemsum en De Marne gefuseerd tot de gemeente Het Hogeland. Alleen de gemeenten Bedum en Winsum maakten tot die tijd al deel uit van de regio Groningen-Assen. Voor de overige gemeenten is in dit verband geen woningmarktonderzoek uitgevoerd. In de gemeente Bedum bestaat de woningbehoefte naar verwachting uit 370 nieuwe woningen tot 2030. Hiermee komt de totale woningbehoefte voor de twee zuidelijke voormalige gemeenten van Het Hogeland neer op 850 nieuw te bouwen woningen tot 2030.

De plancapaciteit voor de voormalige gemeenten Winsum en Bedum voorziet in totaal in 440 woningen. Eerdere plannen voor het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok zijn opgenomen geweest in de plancapaciteit van de gemeente Winsum. Gezien de plancapaciteit is in kwantitatieve zin sprake van een additionele woningbehoefte in de voormalige gemeenten Winsum en Bedum: met de 440 bestaande plannen kan niet worden voorzien in de vraag naar woningen (850).

Programma	2020-2029			2030-2039
	Stad versnelt	Midden- scenario	Regio versnelt	Plannen
Bedum	285	370	460	240
Groningen capaciteit*	15.000	13.000	11.000	13.000
Haren capaciteit*	400	+?	+?	400
Leek	565	730	905	345
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490***
Ten Boer	95	150	210	195
Winsum	360	480	605	200
Zuidhorn	595	755	925	625
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315**
Noordenveld	460	775	1.075	785
Regio		21.180		14.125

▲
Middenscenario = uitgangspunt bij programmeren

Zie toelichting op pagina 6:
Een blijvende sterke groei.

Prognoses woningbehoefte en plancapaciteit regio Groningen-Assen

In kwalitatieve zin wordt in het woningmarktonderzoek opgemerkt dat de regio Noordoost, waartoe de kern Winsum behoort, voornamelijk functioneert als overloopgebied voor de stad Groningen en voor het overige voorziet in de woningbehoefte van de eigen bevolking. Vanuit de stad Groningen is de regio Noordoost voornamelijk interessant vanwege de relatief lage woningprijzen: voor lagere prijzen zijn hier ruimere woningen te vinden dan dichterbij Groningen. De wens van mensen om vanuit de stad Groningen te verhuizen naar kernen in de regio Noordoost vertaalt zich in een toenemende vraag naar woningtypen 'centrumsdorps' en 'excellent dorps' wonen. De beoogde woningtypen ter plekke van het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok kunnen voorzien in de vraag naar 'excellent dorps' wonen; deze wijken bestaan doorgaans uit 90-100% grondgebonden woningen op een landelijke locatie met ruime kavels. Vanwege de goede verbinding van Winsum met Groningen middels openbaar vervoer is de kern ook interessant als locatie voor landelijk wonen met de relatieve nabijheid van stedelijke functies.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie van het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Lombok, binnen de bebouwde kom van Winsum. Er is sprake van invulling op een transformatie-locatie binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve is geen verdere motivering benodigd voor de locatiekeuze.

4.3.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief passend is binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4 Conclusie Rijksbeleid

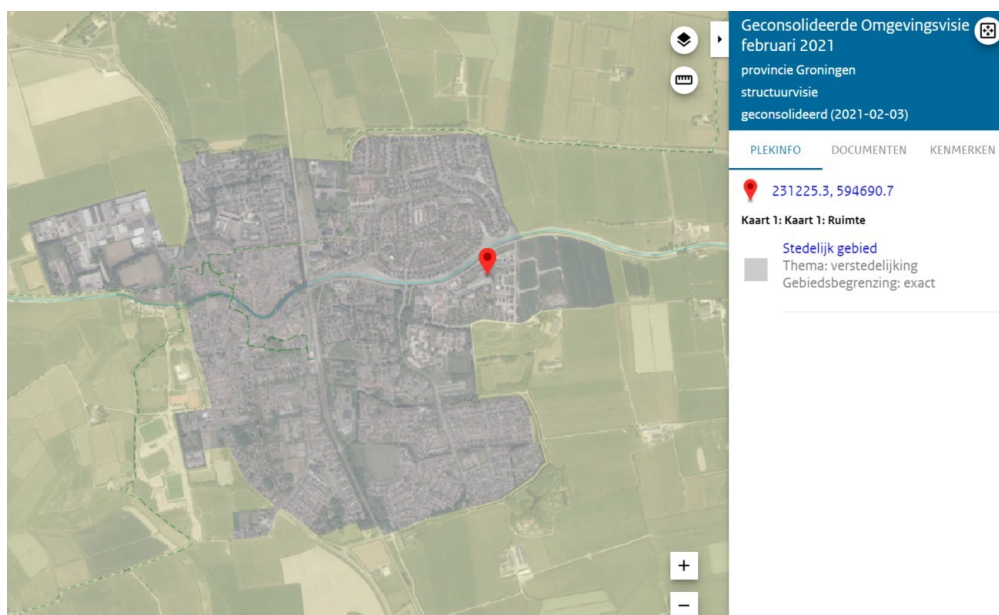
De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar (2016-2020) en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, om zo het grote contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied (bepalend voor de identiteit van de provincie Groningen) te behouden en te versterken. Deze grondhouding is in lijn met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied. Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling is conform de Omgevingsvisie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede kaartbeeld 'Ruimte' van de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Met de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke ontwikkeling uit de Omgevingsvisie.

4.4.2 Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

Ter uitvoering van het beleid uit het voormalig POP en de huidige Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dit betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels. De

laatste geconsolideerde versie van de provinciale Omgevingsverordening dateert van 18 februari 2022.

Afdeling 2.4 Woningbouw

De regelingen uit afdeling 2.4 van de Omgevingsverordening gaan in op ruimtelijke plannen die voorzien in de bouw van nieuwe woningen. In dit onderdeel van de Omgevingsverordening wordt gesteld dat alleen voorzien kan worden in de bouw van nieuwe woningen, wanneer de woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

In paragraaf 4.3.3 is in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking reeds ingegaan op de woningbehoefte in de regio Groningen-Assen en het effect hiervan op de woningbouwmogelijkheden in de gemeente Het Hogeland. Hier is geconcludeerd dat voor Winsum een behoefte aan 480 woningen bestaat in de periode 2020-2030. Met een plancapaciteit voor 200 woningen in Winsum is uitbreiding van de harde plancapaciteit noodzakelijk om in de behoefte te voorzien. Het planvoornemen voor de bouw van 28 woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok voorziet in een bijdrage aan de uitbreiding van deze harde plancapaciteit.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante provinciaal beleid uit Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Winsum

In de structuurvisie Winsum, vastgesteld in januari 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Winsum, wordt het ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar uiteen gezet. De structuurvisie vervangt de eerdere Dorpsvisie Winsum - 2004. De structuurvisie gaat uit van drie kernopgaven:

- Goede bereikbaarheid;
- Sterke kernen met een eigen karakter;
- Vitaal en waardevol buitengebied.

In de structuurvisie wordt ingezoomd op de kern Winsum. Ten opzichte van de Dorpsvisie uit 2004 wordt een verschuiving geconstateerd van uitbreiding van de kern naar inbreiding. De structuurvisie geeft onder meer aan dat aansluitend op Winsum-Dorp, Munster (fase 1) en in Lombok ontwikkelingsruimte is voor woningbouw, desgewenst gecombineerd met ruimte voor ondernemingen aan huis. In de structuurvisie wordt de locatie van de voormalige steenfabriek Lombok specifiek benoemd als locatie voor woningbouwontwikkeling (zie onderstaande kaart).



Uitsnede kaartbeeld projecten Winsum uit Structuurvisie Winsum

Ten aanzien van deze locatie wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt: aansluitend op Winsum-Oost is er de komende jaren ontwikkelingsruimte voor nieuwbouw in Lombok. Op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok is ruimte voor nieuwbouw aansluitend bij het profiel van de huidige woningen in de omgeving; vrijstaande woningen met ondernemersruimte aan huis. De aard van de bedrijvigheid die zal worden toegestaan op Lombok moet verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Het planvoornemen voorziet in deels vrijstaande, maar ook andere woningtypen (allen grondgebonden). Uit het laatste woningmarktonderzoek voor de regio Groningen-Assen blijkt echter dat voor dergelijke woningtypen in Winsum nog vraag is, ook nu de gemeente Winsum is gefuseerd tot gemeente Het Hogeland. Voor wat betreft de inpassing van de woonfunctie op het gemengd bedrijventerrein Lombok wordt in paragraaf 5.4 verdere onderbouwing gegeven. De realisatie van 28 grondgebonden woningen op deze plek past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Winsum.

4.5.2 Woonvisie Het Hogeland

Op 10 februari 2021 heeft de gemeente Het Hogeland de 'Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. Dit betreft de eerste integrale woonvisie voor alle voormalige gemeenten van Het Hogeland. In de woonvisie omschrijft de gemeente hoe ze zich wil blijven ontwikkelen als goede woonplek voor iedereen. Er zijn uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd voor inwoners, corporaties, marktpartijen en de gemeente zelf die richting en houvast geven aan het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Daarnaast geeft de woonvisie een duiding op welke plekken er ruimte is voor uitbreiding.

De woonvisie bevat tevens een beeld van de demografische ontwikkeling van de diverse kernen in de nabije toekomst (2020-2030). Hieruit blijkt dat voor Winsum de prognose een beperkte groei laat

zien; de woningbehoefte voor de komende 10 jaar bestaat uit circa 275 tot 375 nieuwe woningen op een totaal van 3.135 huishoudens nu. Uit de cijfers van gewenste toevoeging per woningtype blijkt dat in het koopsegment vraag is naar 140 tot 240 nieuwe woningen. De beoogde grondgebonden woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok dragen hier aan bij.

De Woonvisie van de gemeente Het Hogeland zegt over de benodigde woningaantallen in de toekomst het volgende:

"In de afgelopen vier jaar groeide de woningvoorraad in Winsum met in totaal 30 woningen. Dat is duidelijk minder dan waar vraag naar was in de woningmarkt van deze vier jaar. Er is een inhaalslag nodig, waarvoor op korte termijn ook de ruimte is, zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. Het is evengoed wel nodig om in 2021 te starten met verkenning van vervolglocaties, binnendorps of als dat niet kan, kleinschalige uitbreiding."

Het initiatief voor transformatie van het plangebied draagt bij aan een toevoeging van wenselijke woningtypen in de kern Winsum.

4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem', 'bedrijven en milieuzonering', 'geluid' en 'flora en fauna' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken ter plekke van het plangebied uitgevoerd. In 2008 is in het kader van eerdere planvorming reeds een bodemonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt. Dit onderzoek is in 2018 geactualiseerd door Aveco de Bondt. In 2021 is tot slot een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, eveneens door Aveco de Bondt. Het actualiserend onderzoek uit 2018 en het aanvullend bodemonderzoek uit 2021 zijn als bijlagen 3 en 4 bij deze toelichting opgenomen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn hieronder beschreven.

Actualiserend bodemonderzoek (2018)

Het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek uit 2008 gaf aan dat er veel verhardingslagen aanwezig zijn op de locatie. De bodem onder de verharding/puinlaag is maar voor een klein deel onderzocht in 2008. Uit de resultaten van 2008 blijkt dat er sprake is van lichte verontreinigingen in de bodem in het onverharde deel en dat een deel van het terrein niet is onderzocht in verband met de aanwezigheid (puin)verharding en aanwezige bebouwing.

Het onderzoek uit 2018 heeft zich gericht op een klein deel van het terrein: het onverharde terreindeel. Ter plekke heeft een bovengrond, grondwater en asbestanalyse plaatsgevonden van grond(water)monsters. Het overige terreindeel (ondergrond, verharding, gebouwen, etc.) is niet nader onderzocht.

Tijdens het actualiserend onderzoek is asbestverdacht materiaal aangetroffen in de twee ontgraven gaten. Uit de conclusie volgt dat er lichte grond- en grondwaterverontreiniging voorkomt. Asbest is sterk verhoogd aanwezig in beide ontgraven gaten zodat geconcludeerd wordt dat er sprake is van een ernstige asbestverontreiniging en nader onderzoek noodzakelijk is naar de omvang van deze verontreiniging.

Beoordeling gemeente onderzoeken 2008 en 2018

De gemeente heeft het onderzoek beoordeeld en het onderstaande geconcludeerd:

Het grootste deel van het terrein is verhard met een puinlaag (meer dan 50% puin) en deze puinlaag, of de grond daaronder, is niet geanalyseerd op asbest. Indien in de puinlaag asbest aanwezig is (boven de bepalingsgrens) dient, voorafgaand aan bouwwerkzaamheden op het terrein, aangetoond te worden dat de bodem voldoet aan de normering ten aanzien van asbest.

Op het terrein is tevens grondwal aanwezig. Daarvan is de kwaliteit niet bekend. Geadviseerd wordt de grondwal middels een partijkeuring te onderzoeken.

De bestemming kan worden gewijzigd van bedrijfsbestemming naar woonbestemming onder de volgende voorwaarden:

- er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de omvang van de aangetroffen ernstige asbestverontreiniging;
- geadviseerd wordt nader asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren op het gehele terrein en onder de verharding/puinlaag met als strategie 'onverdachte locatie';
- door een Kwalibo-erkend onderzoeksbureau dient (voorafgaand aan de bestemmingswijziging) te worden aangegeven dat de locatie geschikt is voor wonen met tuin (na een uitgevoerd actualiserend bodemonderzoek waarbij op het gehele terrein zowel de boven- als ondergrond en het grondwater wordt onderzocht);
- er dient minimaal één mengmonster van de bovengrond op PFAS te worden geanalyseerd (op basis van het tijdelijk handelingskader hergebruik PFAS-houdende grond en baggerspecie);
- de grondwal dient middels een partijkeuring te worden onderzocht.

Op basis van bovenstaande beoordeling is in 2021 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek (2021)

De aanleiding tot het uitvoeren van het aanvullend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling en wijziging van het bestemmingsplan. In het verleden zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, echter informatie daarvan is niet voldoende om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over kosten ten aanzien van bodemvreemde materialen en bodemverontreinigingen in de ondergrond.

Het doel van het aanvullend bodemonderzoek is het aanvullend verzamelen van informatie om een dergelijke uitspraak over kosten mogelijk te maken.

Op basis van de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek dient voor de kosten ten aanzien van bodemvreemde materialen en bodemverontreinigingen in de ondergrond rekening gehouden te worden met een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

Het geval van ernstige bodemverontreiniging betreft alle geroerde grond, uitgezonderd puinlagen bestaande uit alleen rood baksteenpuin. Het geval van ernstige bodemverontreiniging betreft een verontreiniging met asbest met gehalten boven de interventiewaarde (grond) / restconcentratienorm (puin) én plaatselijk enkele zware metalen in sterk verhoogde gehalten. PAK, PCB en/of minerale olie zijn aanwezig in licht tot matig verhoogde gehalten.

Onduidelijk is wat de herkomst is van de depots grond, de oude accu's en overig afval, asbest in de big bag en de gestapelde asbestplaten. Het is mogelijk dat bevoegd gezag overgaat op handhaving van afdekken/verwijderen van deze zaken.

5.2.3 Conclusie

Voorafgaande aan herontwikkeling wordt aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk geacht alsmede asfaltonderzoek. Aanvullend onderzoek op het zuidelijk terreindeel is moeilijk vanwege de verhardingen en constructiedelen. Geadviseerd wordt het bevoegd gezag te verzoeken onderzoek parallel te mogen uitvoeren aan de sloopwerkzaamheden / opnemen van de verhardingen.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Aan de hand van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (2018, nr. 381) is de verkeersgeneratie in de bestaande en beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom - weinig stedelijk'.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied al geruime tijd niet meer in gebruik als bedrijfslocatie. Derhalve genereert het plangebied in de huidige situatie geen verkeersbewegingen.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zijn er 28 grondgebonden woningen binnen het plangebied voorzien, waarvan 12 vrijstaande woningen (8 geschakelde woningen, 4 volledig vrijstaande woningen), 10 twee-onder-een-kapwoningen en 6 rijwoningen. Deze woningtypen genereren onderstaande verkeersbewegingen binnen gebiedstype 'rest bebouwde kom - weinig stedelijk':

- Koop, huis, vrijstaand/geschakeld: $8,2 * 12 = 98,4$
- Koop, huis, twee-onder-een-kap: $7,8 * 10 = 78$
- Koop, huis, tussen/hoek: $7,4 * 6 = 44,4$

De volledige ontwikkeling genereert daarmee 220,8 verkeersbewegingen per dag.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie van en naar het plangebied in de beoogde situatie toeneemt. Echter, hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat met invulling van het plangebied conform het geldend planologisch regime ook sprake zou zijn van een zekere verkeersgeneratie.

Ontsluiting

De woningen binnen het plangebied worden middels een rondweg door het terrein ontsloten. Deze rondweg sluit op twee plekken aan op de Trekweg naar Onderdendam. De Trekweg naar Onderdendam ontsluit het plangebied in twee richtingen: in westelijke richting voert deze weg langs het Winsumerdiep naar het centrum van Winsum. Via de Meeden sluit de Trekweg naar Onderdendam aan op de Munsterweg/Lombok welke als gebiedsontsluitingswegen voor het oostelijk deel van het dorp gelden. In oostelijke richting is via de Trekweg naar Onderdendam de nieuwbouwwijk Munster bereikbaar en verder Onderdendam.

Aangezien het plangebied in meerder richtingen ontsloten is, zullen de eerder genoemde verkeersbewegingen zich over de verschillende richtingen verdelen. Uitgaande van een evenredige verdeling betekent dit dat de Trekweg naar Onderdendam in beide richtingen circa 110,4 verkeersbewegingen per dag te verwerken zal krijgen.

In oostelijke richting vindt ook de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Munster plaats. In het kader van deze ontwikkeling wordt de infrastructuur in dit gebied aangepast en verbeterd zodat de toename in verkeersbewegingen in het gebied beter verwerkt kan worden. Hiertoe verbetert ook de verkeerssituatie voor de ontsluiting van het plangebied.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

De infrastructuur rond het plangebied kan de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de woningbouwontwikkeling verwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Het Hogeland hanteert geen eigen parkeernormen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de gehanteerde parkeernormen in de aansluitende

nieuwbouwwijk Munster. Hierbij wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf. Gezien de omvang en inrichting van het plangebied is er voor gekozen om voor enkele woningen in parkeerruimte in de openbare ruimte te voorzien, evenals voor het parkeren van bezoekers. Onderstaand is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de benodigde ruimte voor parkeren.

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van 28 grondgebonden woningen mogelijk. Ter plekke van de meeste woningen kan worden voorzien in de beoogde 2 parkeerplekken op eigen terrein, enkel voor de tussenwoningen en de hoekwoningen van de rijwoningen dient in de openbare ruimte parkeerruimte gerealiseerd te worden. Voor de tussenwoningen en hoekwoningen van de rijwoningen wordt hierbij een parkeernorm van 1,8 gehanteerd, gezien het marktsegment waartoe deze woningen behoren. Daarnaast wordt voor bezoekersparkeren een norm van 0,3 parkeerplekken per woning gehanteerd. Dit resulteert in een extra opgave van 8,4 parkeerplekken. Onderstaande tabel geeft de parkeervraag van de verschillende woningtypen binnen het plangebied weer.

Woningtype	Parkeerplekken (op eigen terrein/openbare ruimte)	Aantal woningen	Totale parkeervraag
Koop, huis, vrijstaand	2	12	24
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	10	20
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	6	10,8
Bezoekersparkeren	0,3	28	8,4
TOTAAL			63,2

De totale parkeervraag binnen het plangebied komt daarmee neer op afgerond 64 parkeerplekken. Onderstaande afbeelding geeft weer op welke wijze parkeren binnen het plangebied opgelost wordt.



Parkeerplekken in plangebied (bron: Sacon)

Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen wordt per woning voorzien in 2 parkeerplekken op eigen terrein. Dit resulteert in totaal in 44 parkeerplekken op eigen terrein voor

deze woningtypen. De hoekwoningen krijgen daarnaast 1 parkeerplek op eigen terrein. In totaal wordt daarmee voorzien in 48 parkeerplekken op eigen terrein.

In het openbaar gebied worden, ten behoeve van de rij- en hoekwoningen en het bezoekersparkeren nog 16 parkeerplekken gerealiseerd. Hiermee komt het aantal parkeerplekken binnen het plangebied op 64 plekken. Derhalve wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeerruimte.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Geconcludeerd wordt dat de totale parkeerbehoefte van onderhavig plan wordt gerealiseerd binnen het plangebied. De parkeerbalans in de directe omgeving wordt hiertoe niet verstoord. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 28 grondgebonden woningen ter plekke van het terrein van de voormalige steenfabriek. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.3 Toetsing

Allereerst dient te worden beoordeeld of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied. Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Lombok. Ten aanzien van de omgeving stelt het vigerend bestemmingsplan 'Winsum Dorp' het volgende:

Bedrijventerrein Lombok

Voor het bedrijventerrein Lombok gaat het om een combinatie van wonen en werken. Deze combinatie moet gehandhaafd blijven. Een verdere intensivering richting de bedrijfsfunctie is mede ongewenst vanwege de beoogde woningbouw op Winsum-Oost, dat op relatief korte afstand van de

locatie Lombok is geprojecteerd. Daarom zijn op dit terrein ook bedrijven met een sterke milieubelasting alsmede risicovolle inrichtingen uitgesloten.

Het plangebied grenst ten westen en zuiden aan gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1'. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Dergelijke bedrijvigheid is goed verenigbaar met woonfuncties, mits een afstand van 10 meter tot categorie 1 en 30 meter tot categorie 2 bedrijven wordt gehanteerd, uitgaande van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een deel van de woningen grenst rechtstreeks aan de bedrijfslocaties. Hiertoe wordt geconcludeerd dat voor deze woningen omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing is. De overige woningen vallen onder gebiedstype 'rustige woonwijk'.

In het verleden is voor een voorgenomen ontwikkeling ter plekke van het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok reeds een inventarisatie gemaakt van de omliggende bedrijvigheid en bijbehorende richtafstanden. Witpaard heeft een actualisatie van deze quickscan doorgevoerd. De uitkomsten van de quickscan zijn hieronder opgenomen. Het rapport zelf is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering op basis van vigerend bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Lombok wordt in de toelichting bij het vigerend bestemmingsplan omschreven als woon-werklocatie, waar milieubelastende alsmede risicovolle bedrijvigheid uitgesloten is. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn op het terrein uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Aangezien een deel van de geprojecteerde woningen direct aan de bedrijfspercelen grenst en de hindercontouren van deze bedrijvigheid op of zelfs over de perceelsgrens van de betreffende woningen liggen, kunnen deze woningen als 'gemengd gebied' worden aangemerkt. Hiertoe kan de maximale richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht tot 10 meter. In dat geval is er één geprojecteerde woning binnen de richtafstanden gelegen (de meest noordwestelijke vrijstaande woning aan de Trekweg naar Onderdendam), beoordeeld op basis van de maximale planologische mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Gezien het beleid en de toekomstvisie voor het gemengd bedrijventerrein Lombok zal de ligging van deze woning ten opzichte van de aangrenzende bedrijfspercelen niet voor onoverkomelijke hinder in de bedrijfsvoering zorgen. Middels mitigerende maatregelen dan wel onderzoek naar geluidshinder kan worden vastgesteld of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit/geldende geluidsvoorschriften.

De andere woningen zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van bedrijvigheid van categorie 2 in gemengd gebied. Ter plekke van de overige woningen kan daarmee worden voldaan aan de eis voor een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden er geen bedrijfspercelen in de gebruiksmogelijkheden beperkt.

Milieuzonering op basis van huidige situatie

Waar het vigerend bestemmingsplan uitsluitend bedrijvigheid tot en met categorie 2 toestaat, zijn er in de omgeving van het plangebied toch enkele bedrijven gesitueerd die formeel tot categorie 3.1 gerekend kunnen worden. Deze bedrijven zijn echter op geruime afstand van het plangebied gesitueerd en vormen geen potentiële hinderbron voor de geprojecteerde woningen.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid aan Lombok 21 kent een richtafstand van 10 meter voor geluid & geur. Er zijn geen woningen gesitueerd binnen deze richtafstand. De huidige bedrijfssituatie levert dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen woningbouw.

5.4.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 meter
- bestaande uit een of twee rijstroken of een of meer sporen: 200 meter

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de impact van wegverkeerslawaaï op de beoogde woningen onderzocht. Hiertoe heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Ten gevolge van de Trekweg naar Onderdendam treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plekke van de op onderstaande afbeelding aangeduide gevels van de geprojecteerde woningen. Voor de Trekweg naar Onderdendam is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.



Woningen met een te hoge geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï afkomstig van de Trekweg naar Onderdendam (betreffende woningen rood omlijnd)

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de betreffende 6 woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaai

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient ter plekke van de 6 aangegeven woningen een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Voor de overige woningen binnen het plangebied vormt wegverkeerslawaai geen obstakel.

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Onderzoek industrielawaai

In paragraaf 5.4 is reeds aangetoond dat er geen woningen zijn die, op basis van de huidige omliggende bedrijvigheid, gelegen zijn binnen de richtafstanden voor geluid afkomstig van bedrijvigheid. Daartoe kan worden gesteld dat er ter plekke van de geprojecteerde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Omgekeerd vormen de woningen geen beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.5.5 Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie (of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied) en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Toetsing

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Winsum. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gesitueerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak is gelegen op circa 750 meter ten oosten van het plangebied. Hiertoe wordt geconcludeerd dat er geen veehouderijen in de omgeving zijn die mogelijk voor geurhinder zorgen ter plekke van de beoogde woningen. Anderzijds beperken de beoogde woningen geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;

- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 28 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens zijn de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN & GDN) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de lucht geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied (peiljaar 2020). Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied voor wat betreft de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is op 6 april 2022 doorlopen en als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen geen waterschapsbelangen raakt. Door het waterschap is op basis van de watertoets, mits voldaan aan de in de watertoets aangegeven aandachtspunten, een positief wateradvies afgegeven.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van het waterschap Noorderzijlvest is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma is in november 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. De focus in het Waterbeheerprogramma ligt op klimaatklaar blijven en een natuurlijker, duurzamer waterbeheer. Het voorkomen van droogte en verzilting, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, het stimuleren van de biodiversiteit, winnen van grondstoffen en energie uit afvalwater en verdergaande samenwerking in de waterketen zijn een aantal van de uitdagingen waarvoor het waterschap staat.

5.8.2 Effect planvoornemen

Oppervlakteverharding

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de huidige en de beoogde situatie voor het totale plangebied berekend. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.938 m².

Tabel 5.1: verhard oppervlak huidige situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	3.942	100	3.942
Erfverharding	6.800	100	6.800
Totaal verharding			10.742

Tabel 5.2: verhard oppervlak beoogde situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	2.540	100	2.540
Tuin	8.250	30	2.475
Erf- en toegangsweg	1.850	100	1.850
Totaal verharding			5.865

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 5.865 m² afneemt en dat hiertoe sprake is van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Derhalve is geen watercompensatie benodigd.

Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiertoe is binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar.

Afvalwater

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Trekweg naar Onderdendam.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;

- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan flora & fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie van de steenfabriek Lombok is door Successie Natuurzaken een quickscan flora & fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Uit de toetsing Wet natuurbescherming onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden is naar voren gekomen dat er binnen deze onderdelen geen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden verwacht. Daarnaast is het planvoornemen getoetst op het onderdeel soortenbescherming.

In de bomen, die op de grondwallen aan de noordoost en oostzijde staan, zijn geen jaarrond beschermde nesten en potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast worden er geen jaarrond beschermde nesten en vleermuisverblijfplaatsen in de resterende te slopen muren verwacht. Nader onderzoek is niet vereist.

Naast jaarrond beschermde verblijfplaatsen/nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grofweg 15 maart t/m 15 juli) broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. De bomen en de bosschages dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd. Dit geldt eveneens voor snoeiafval zodat vogels er geen gebruik meer van kunnen maken. Het wordt aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat er binnen de invloedssfeer van het planvoornemen beschermde zoogdieren (anders dan vleermuizen), ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora voorkomen.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 Wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling op het terrein van de voormalige steenfabriek Lombok resulteert mogelijk in een verandering van de stikstofdepositie en -emissie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Besluit stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking gesteld. Onderdeel van dit Besluit is de vrijstelling voor de bouwfase bij het berekenen van stikstofdepositie in ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de bouwfase niet meer hoeft te worden meegenomen in een AERIUS-

berekening. Derhalve is voor de voorgenomen ontwikkeling alleen gekeken naar de stikstofdepositie van de toekomstige gebruiksfase van de beoogde woningen.

Toekomstige gebruiksfase

Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming

Het toekomstig gebruik vormt met betrekking tot het aspect stikstof geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora & fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

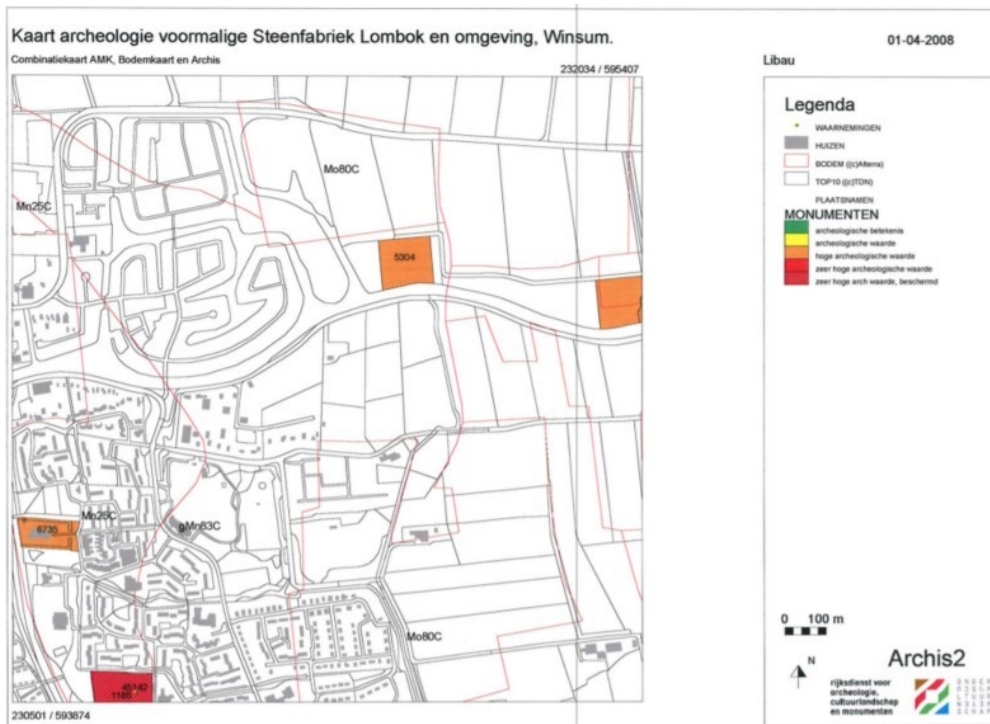
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorisch karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. In deze nota hebben de gemeenten gezamenlijk onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Op grond van onderzoek naar ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.



Archeologische verwachting omgeving plangebied

Uit eerder uitgevoerd onderzoek ter plekke van het plangebied is onderstaande conclusie (op basis van bovenstaande kaart) voortgekomen:

"In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. De pleistocene ondergrond bevindt zich op minimaal vier meter diepte. Resten uit de steentijd zullen derhalve niet in het plangebied aanwezig zijn. In het plangebied is geen wierde aanwezig, derhalve zijn geen bewoningssporen uit de Middeleeuwen en oudere perioden te verwachten. Aan het begin van de 19e eeuw was het plangebied onbebouwd."

Op basis van de hiervoor genoemde conclusies wordt gesteld dat er geen noodzaak is tot het verrichten van archeologisch veldonderzoek. Ook een archeologische inspectie van de werkzaamheden is niet aan de orde. Mochten bij de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht.

5.10.2.1 Conclusie archeologie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.3 Cultuurhistorie

De gemeente Het Hogeland heeft voor haar grondgebied het 'Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed' vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt één onderwerp: vastlegging, behoud en instandhouding van karakteristieke gebieden en bebouwing binnen de gemeentegrenzen. De verschijningsvorm van de geselecteerde panden en andere bouwwerken wordt vastgelegd en sloop is gekoppeld aan een vergunning.

Binnen het plangebied bevinden zich geen karakteristieke gebouwen en/of cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden die zijn vastgelegd in het 'Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed'.

5.10.3.1 Conclusie cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

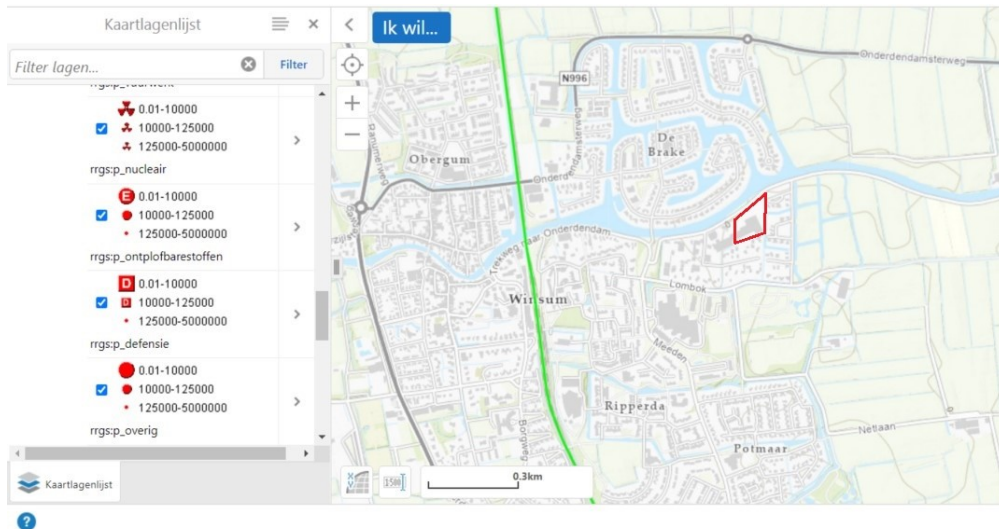
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3-brandstofleidingen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het plangebied is gelegen op circa 710 meter ten oosten van de spoorlijn Sauwerd - Roodeschool, behorend tot het Basisnet spoortrajecten. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het Basisnet. Derhalve vormt deze transportroute geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hogedruk aardgasleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen. Met het bestemmingsplan 'Winsum Dorp, Woningbouw Steenfabriek Lombok' wordt de huidige bestemming 'Bedrijf - 1' gewijzigd zodat de realisatie van 28 grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Winsum-dorp, Munster (Fase 1)' en 'Winsum, Munster, woningbouw fase 2 en 3' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijk ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 4 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 5 Algemene bouwregels: hierin zijn regelingen opgenomen die algemeen geldend zijn voor het gehele plangebied met betrekking tot bouwen. Zo bevat het artikel bepalingen ten aanzien van het beperkt overschrijden van bestemmingsgrenzen.
- artikel 6 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van gebruik van de gronden dat in het algemeen als strijdig gebruik wordt gekwalificeerd;
- artikel 7 Algemene afwijkingsregels: in deze regeling wordt vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de in de bestemmingsregels vastgelegde voorschriften;
- artikel 8 Overige regels: in dit artikel is een regeling opgenomen welke voorziet in het behoud van voldoende parkeer-, laad- en losmogelijkheden binnen het plangebied.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 9 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 10 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing

stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 28 grondgebonden woningen mogelijk. Binnen het bestemmingsplan is gekozen voor een groot bestemmingsvlak 'Wonen' met één bouwvlak. Reden voor deze keuze is de mate van flexibiliteit die in deze fase van de ontwikkeling wenselijk is. Om recht te doen aan de uitgangspunten van een flexibele invulling is de bestemmingsomschrijving ruim opgezet. Het opnemen van één groot bouwvlak leidt ertoe dat de exacte positie van de woningen niet op voorhand vastligt.

Voor de percelen aan de Trekweg naar Onderdendam wordt een gevellijn opgenomen. Hiermee wordt beoogd het straatbeeld langs deze weg te reguleren en een verrommelde uitstraling tegen te gaan. Daarnaast zijn ter plekke van de beoogde inritten van de erftoegangsweg aanduidingen opgenomen die aangeven waar de aansluiting op de bestaande infrastructuur is gepland.

Waar het bestemmingsplan de hoofdzaken regelt, wordt met de beeldkwaliteitsnotitie op een goede kwalitatieve invulling gestuurd. Vanwege de afstemming op het woonbeleid en met het oog op de regelgeving in de provinciale Omgevingsverordening is in de planregels een bepaling opgenomen over het maximale aantal woningen. Binnen het plangebied zal dit aantal ten hoogste 28 woningen bedragen.

7. Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond (anterieure overeenkomst). Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodige overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.hethogeland.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.