

**Bestemmingsplan Oldehove,
Pastorijlaan 3**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.237
Juli 2022
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Aanleiding 3
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Doel..... 4
1.4	Verantwoording..... 4
1.5	Leeswijzer 5
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
2.1	Het plangebied..... 6
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 8
2.3	Stedenbouwkundige programma van eisen 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid..... 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 13
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 13
3.2	Provinciaal beleid..... 14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i> 14
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 15
3.3	Gemeentelijk beleid 15
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Westerkwartier 2040</i> 15
3.3.2	<i>Woonvisie 2020 – 2025</i> 16
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 18
4.1	Archeologie 18
4.2	Cultuurhistorie..... 18
4.3	Bodem..... 19
4.4	Ecologie 19
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 20
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 22
4.5	Externe en fysieke veiligheid 22
4.6	Geluid..... 23
4.6.1	<i>Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woning</i> 24
4.6.2	<i>Conclusie</i> 25
4.7	Bedrijven en milieuzonering..... 25
4.8	Luchtkwaliteit 26
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren 27
4.10	Watertoets..... 27
4.11	M.e.r.-beoordeling..... 29
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 31
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 32
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 34
7.1	Algemeen..... 34
7.2	Toelichting op de verbeelding..... 34
7.3	Toelichting op de regels..... 34

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

De gemeente Westerkwartier is eigenaar van een perceel tussen de Englumstraat en de Pastorijlaan waarop tot voor kort nog een gebouwtje stond, dat jarenlang verhuurd is aan de SKSG voor kinderopvang. Na verhuizing van de kinderopvang is het gebouw leeg komen te staan en gesloopt

Momenteel heeft het perceel een maatschappelijke bestemming. Herontwikkeling van de locatie ten behoeve van de maatschappelijke bestemming ligt niet voor de hand. Ten behoeve van de verkoop is onderzocht of het perceel in aanmerking kan komen voor de realisatie van een woning. Om een woning te kunnen realiseren moet de bestemming worden gewijzigd.

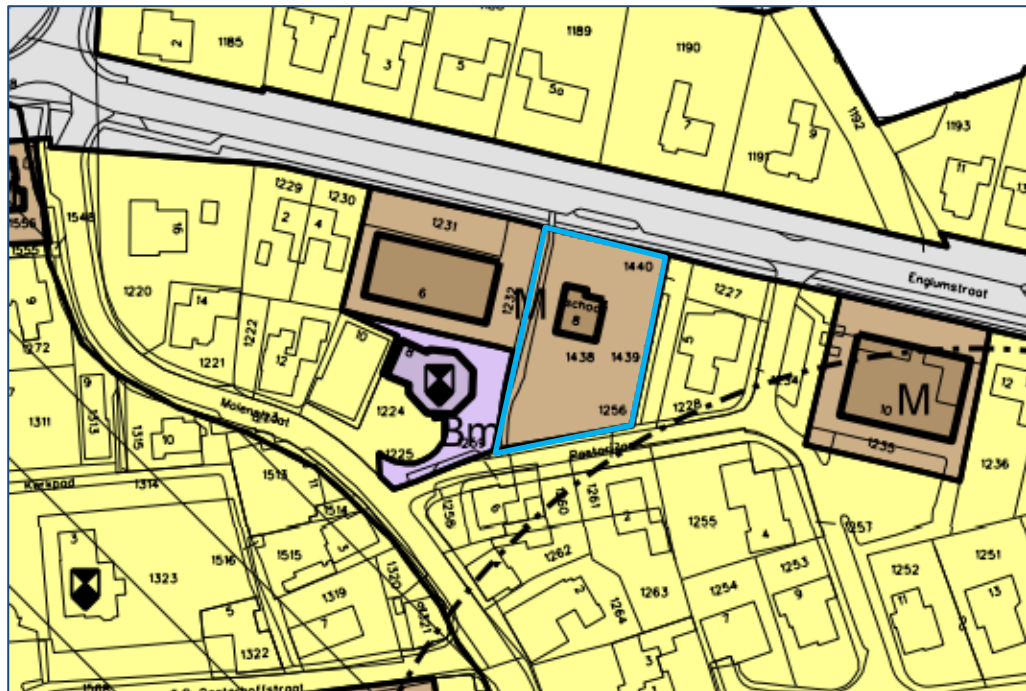


Fig. 1.1: Weergave van indicatieve ligging van het plangebied met daarin het leegstaand gebouw.

Burgemeester en wethouders staan positief tegenover de realisatie van een vrijstaande woning en hebben besloten een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden en het perceel onder voorbehoud te verkopen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming met het mogelijk maken van het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan kern Oldehove', vastgesteld 7 oktober 2013. Op de gronden rust een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociale, culturele en religieuze instellingen met bijbehorende voorzieningen, alsmede voor overheidsinstellingen, bijvoorbeeld de brandweer en de gemeentewerf.



Strijd bestemmingsplan

De maatschappelijke bestemming op het perceel in de vorm van een voormalige school en recent een kinderdagverblijf zijn beëindigd. De voorgenomen plannen om een nieuwe woning te bouwen past niet binnen de doeleindenomschrijving van artikel 4.1 van het geldend bestemmingsplan. Om de nieuwe woning te kunnen bouwen en gebruiken moet de maatschappelijke bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Oldehove is een dorp en voormalige gemeente in de gemeente Westerkwartier in de Nederlandse provincie Groningen. Het is ook de naam van de voormalige gemeente die in 1990 opging in de gemeente Zuidhorn. Hieronder een weergave van de ligging van Oldehove.

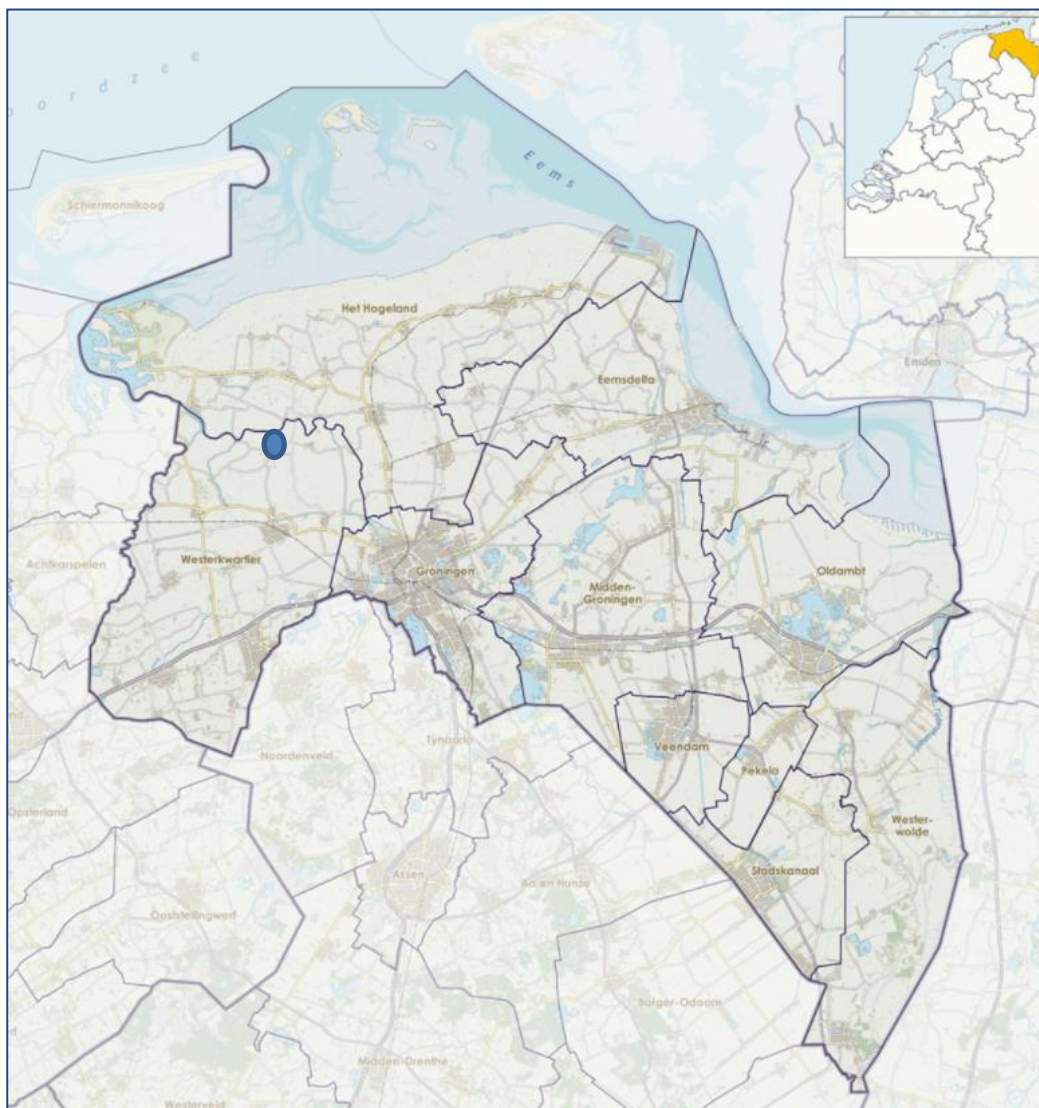


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Oldehove in één oogopslag.

Historie Oldehove

De naam Oldehove komt voor in enkele laat-vijftiende-eeuwse kerklijsten en wordt dan gelijkgesteld met Hummerze. De streek om Oldehove wordt het Humsterland genoemd. Het lokale dorps huis is naar deze streek vernoemd.

Oldehove zal de plek zijn geweest van de oudste kerkelijke (en wellicht ook wereldlijke) rechtstoel, waar de proost of deken van de proosdij Humsterland kon rechtspreken. Oldehove is echter geen wierdedorp (terpdorp), zoals het nabijgelegen veel oudere

Niehove, dat eerder Suxwort moet hebben geheten, en waar later een tweede rechtstoel werd gevestigd. Wel ligt het op een oude kwelderwal. Het decanaat was onderdeel van het bisdom Münster, en omvatte naast het grootste deel van het Westerkwartier ook de Achtkarspelen over de Lauwers.

Structuren

In de kaart van de wegenstructuur zijn de meest belangrijke verbindingen aangegeven, grijsgekleurd de situatie rond 1930. Tot en met die tijd was de Schipvaart een belangrijke uitvalsweg. Hieronder kaart van circa 1930.



In de dertiger jaren is de Englumstraat toegevoegd voor een betere en bredere verbinding, wellicht vooral ook vanwege de haven. Pas aan het eind van de vijftiger-begin zestiger jaren is het gebied tussen de Englumstraat en de Molenstraat verdicht met het aanleggen van de Pastorijlaan.



De aanleg van bebouwing van de Pastorijlaan en, later de Englumstraat heeft enkele minder gemakkelijke stedenbouwkundige situaties opgeleverd met alzijdige percelen. De oude bebouwingsstructuur in Oldehove kenmerkt zich door de verschillende richtingen en onregelmatige blokverkaveling. De verkaveling komt voort uit de onregelmatige landschappelijke blokverkaveling. De woonbebouwing in het oudere deel is over het algemeen kleinschalig van opzet met een massa van één laag met een kap.

De onderlinge afstand verschilt en staat wisselend in de rooilijn, op sommige plaatsen is vrijwel geen sprake van een rooilijn. De nokrichting varieert. De nieuwere delen (Englumstraat) en aan de westzijde van het dorp worden gekenmerkt door grotere massa's, korrels (rijen) en regelmatigere patronen en zijn typerend voor woonbebouwing zoals dat in de eind jaren 60 en 70 in Nederland plaats vond.

Op onderstaande figuur zijn nog de verschillende structuren zichtbaar gemaakt.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

De locatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is gelegen tussen de Englumstraat en de Pastorijlaan. Aan de noordzijde, grenzend aan de Englumstraat, bevindt zich een kleine groenvoorziening. Achter de groenvoorziening richting de Pastorijlaan bevindt zich het terrein van het voormalige kinderdagverblijf. Dit terrein is nadrukkelijk gericht naar de Pastorijlaan en heeft door hoge beplanting aan de achterzijde geen zichtrelatie met de Englumstraat. Langs de westzijde van het plangebied loopt een wandelpad, die aan weerszijden wordt geflankeerd door beplanting. Aan de westkant van het wandelpad bevindt zich aan de Englumstraat, een gebouw waarin de brandweer en de gemeentewerken van de gemeente Westerkwartier is gevestigd. Aan de Pastorijlaan staat aan de westzijde van het wandelpad de oude molen De Leeuw, één van de twee overgebleven molens in Oldehove. Tot slot bevindt zich tegenover het plangebied en aan de oostzijde van het plangebied een vrijstaande woning.



Fig. 2.2: Een weergave van de voormalige kinderdagverblijf in het plangebied, gezien vanaf de Pastorijlaan.



Fig. 2.3: Weergave van het plangebied gezien vanaf de Englumstraat.

Over het algemeen staan de woningen aan de Englumstraat gericht op de weg, hebben een relatief middelgrote omvang, staan op enige afstand van elkaar en op ruime afstand van de weg (variërend van 10 - ca. 15 meter). De belendende percelen van het onderhavige perceel wijken daar sterk van af, zowel in omvang, positie ten opzichte van de weg, als in gerichtheid c.q. mededeelzaamheid. De Pastorijlaan betreft een smalle straat waarin uitsluitend het perceel tegenover het onderhavige perceel een visuele binding heeft met de straat.

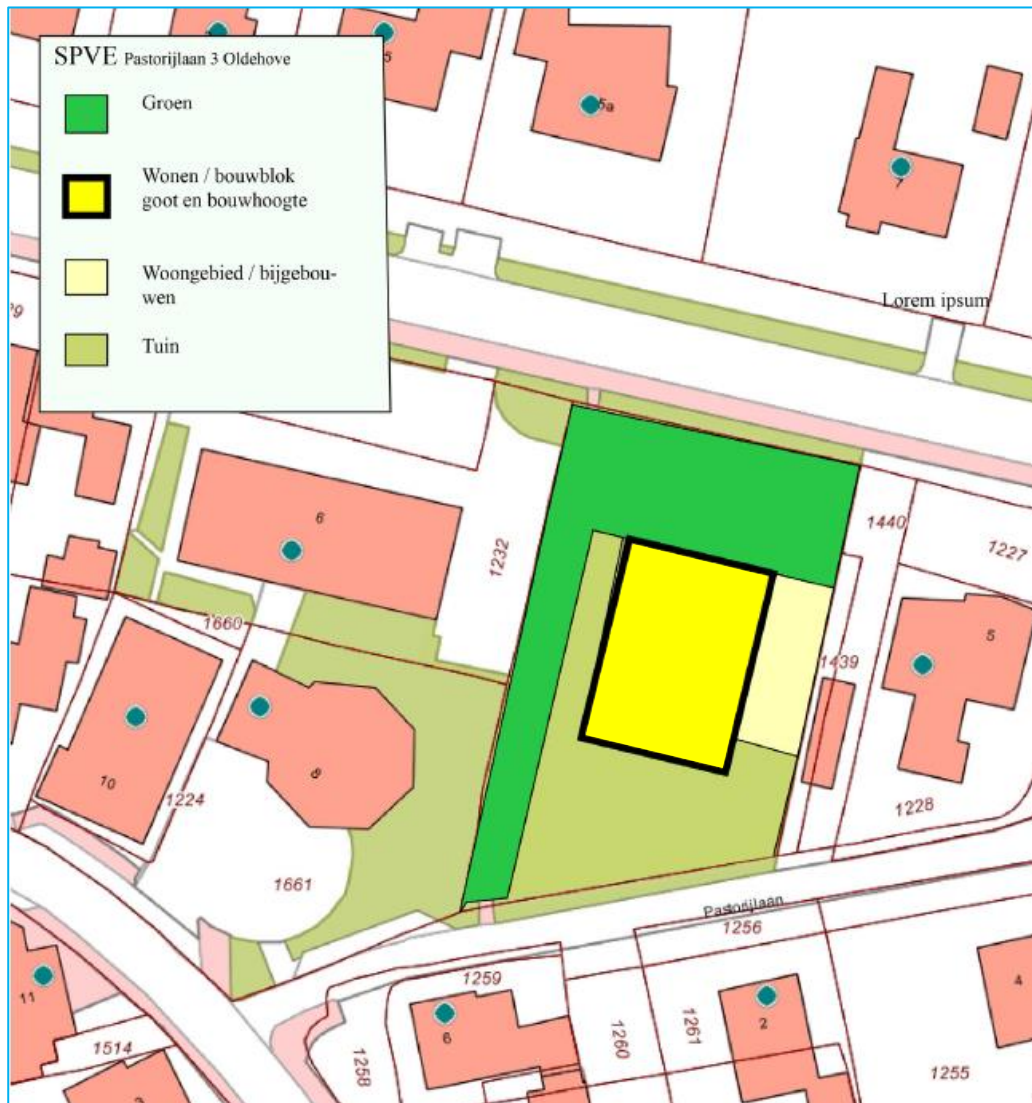
2.3 Stedenbouwkundige programma van eisen

Richtinggevend voor het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig programma van eisen die voor de locatie is opgesteld. Hieronder wordt het stedenbouwkundig programma van eisen kort samengevat.

- Groenstrook handhaven langs Englumstraat en meer openbaar toegankelijk maken;
- Voetpad tussen Englumstraat en Pastorijlaan handhaven;
- Bouwvlak bepalen, rekening houdend met de bestaande bomen, met bebouwingsmogelijkheden voor 1 woning gericht op- en ontsloten vanuit de Pastorijlaan.

Stedenbouwkundig programma van eisen

Hieronder is de ruimtelijke hoofdopzet weergegeven, zoals die in het stedenbouwkundig programma van eisen is opgenomen.



Het perceel is opgedeeld in een groen gebied en een woongebied met woonbestemming en tuinbestemming. Het groen gebied bestaat uit de groenvoorziening aan de Englumstraat en het wandelpad dat de Englumstraat met de Pastorijlaan verbindt. De woning dient op enige afstand van de Pastorijlaan te worden gebouwd. Aan de oostzijde en de achterzijde van de woning mogen onder voorwaarden bijgebouwen worden gebouwd. Een landelijke bouwvorm bestaande uit één bouwlaag met kap vormt voor de woning het uitgangspunt. Voor het overige gelden de criteria uit de welstandsnota Zuidhorn voor het dorp Oldehove:

Welstandscriteria

- Kapvorm en -richting, rooilijn, variatie, kleur- en materiaalgebruik en detaillering zich dienen te voegen in de voor dit gebied beschreven karakteristiek;

Hoofdvorm

- Hoofdgebouwen afgedekt met kap
- Enkelvoudige geleding in de massaopbouw
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar

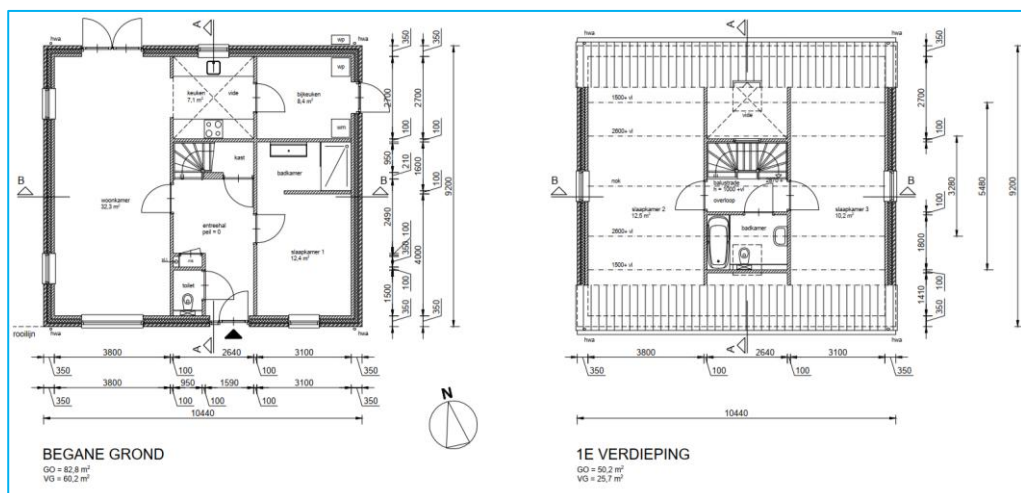
Aanzichten

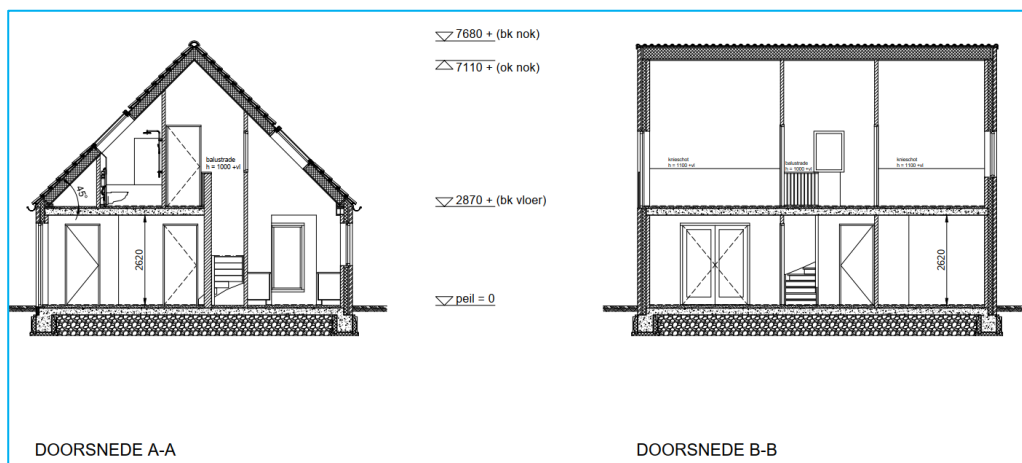
- Gemetselde gevels in verticale geleding

Opmaak

- Rode baksteen met rode of antracietkleurige dakpannen
- De detaillering is passend bij de bouwstijl en functie van het gebouw.

Vanuit deze stedenbouwkundige eisen is gekomen tot het hierna volgende ontwerp voor de woning met bijbehorende plattegrondtekeningen en profieltekeningen.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijsbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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

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

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast.

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één woning die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1. Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2022 de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. In deze visie kijkt de gemeente ver vooruit en beschrijven ze hun ambities voor 2040. Daardoor is de visie zo hier en daar nog best abstract. Voor de

kern Oldehove geldt dat die in de Omgevingsvisie wordt aangemerkt als en zogeheten 'basisdorp'. Naast de vijf grote voorzieningenkernen, bevinden zich in de gemeente zeven kernen met een aanbod aan voorzieningen dat voorziet in de dagelijkse behoeften (zoals een supermarkt, basisonderwijs en een plek voor ontmoeting). Het betreft hier de dorpen Oldehove, Ezinge, Aduard, Oldekerk-Niekerk, Opende, De Wilp en Zevenhuizen. Dit zijn de zogeheten 'basisdorpen'.

Ten aanzien van woningbouw in de basisdorpen wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat de gemeente op voorhand geen locaties aanwijst maar graag met de betreffende dorpen tot maatwerk komt. Voor de basisdorpen, waar dus ook Oldehove onder valt, wordt in de eerste plaats rekening gehouden met kleinschalige woningbouwontwikkelingen, met het accent op herstructurering en plaatselijk inbreiding.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een herstructureringslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Het verzoek om hier een woning te bouwen past binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.3.2 **Woonvisie 2020 – 2025**

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder.

Ook voor de kleine dorpen geldt dat er mogelijkheden voor nieuwbouw moeten zijn. Het volgende is daarover verwoord.

Ambitie 6: Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden

Overall is nieuwbouw mogelijk en noodzakelijk om de gewenste woonkwaliteit te bieden.

- a. We bieden ook ruimte voor nieuwbouw in kleine dorpen, passend bij de behoefte van huishoudens en bij de schaal van het dorp. Hiervoor gaan we in gesprek met de dorpen om draagvlak te bepalen en afspraken te maken over een programma in type, plekken en uitstraling. Hierbij zijn 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimte' regelingen vaak van toepassing;
- b. De bandbreedtes voor woningbouw voor de (clusters van) dorpen gaan over het totaal aantal woningen dat er ten opzichte van 2020 nodig is, als resultaat van sloop en nieuwbouw. De bandbreedte is een inschatting. Door steeds enige bouwruimte paraat te hebben, kan een grotere behoefte steeds zijn weg vinden. Bij grotere nieuwbouwaantallen op korte termijn maken we in maatwerkdorpen ook een visie op de omgang met groei en krimp op termijn.

In dit bestemmingsplan wordt verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door een nieuwe woning in een klein dorp. Tevens blijkt vanuit de Woonvisie dat voor Oldehove wordt voorzien in het kunnen toevoegen van circa 20 woningen. Er is sprake van een herontwikkelingslocatie. Het verzoek past binnen het woonbeleid van de nieuwe Woonvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

Hieruit volgt de aanbeveling om de locatie te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (middelhoog) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' prevaleert.

Deze dubbelbestemming houdt in dat nader onderzoek naar archeologie nodig is bij een bouw- en aanlegactiviteit (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingreep) van meer dan 1000 m² en meer dan 50 cm. onder het maaiveld plaatsvindt.

Het beoogde bouwplan is aanzienlijk kleiner dan 1000 m², zodoende is er geen onderzoek naar archeologie nodig. Wel blijft de bestaande archeologische dubbelbestemming intact.

4.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarde het volgende: *"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische*

waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

De aanwezige bebouwing in het plangebied heeft geen karakteristieke bouwaanduiding, heeft geen monumentale waarde en is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet in het slopen van aanwezige bebouwing en het mogelijk maken van het bouwen en gebruiken van één extra woning. Er vindt vanuit het bebouwingsbeeld geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Een (verkennd) bodemonderzoek voor dit plan is vereist, immers de nieuwe woning is aan te merken als een verblijfsruimte.

Door onderzoeksbureau Terra Bodemonderzoek BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat de kavel kan worden verkocht voor woondoeleinden. Het nader bodemonderzoek volstaat tevens als bodemonderzoeksrapport voor de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Uit milieu hygiënisch oogpunt is er geen groot bezwaar tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht, maar hierbij dient wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging nabij boring 9. Geadviseerd wordt voorafgaand aan de eigendomsoverdracht een nader bodemonderzoek uit te voeren om de mate, omvang en eventuele risico's van deze verontreiniging in kaart te brengen

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998

(gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.4.1.1 Natura 2000

De onderzochte locatie bevindt zich op ca. 7,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Lauwersmeer). Dit gebied is echter niet verzuring gevoelig. Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering. De Waddenzee, dat echter wel verzuring gevoelig is, is op ruim 11 kilometer van het plangebied gelegen.

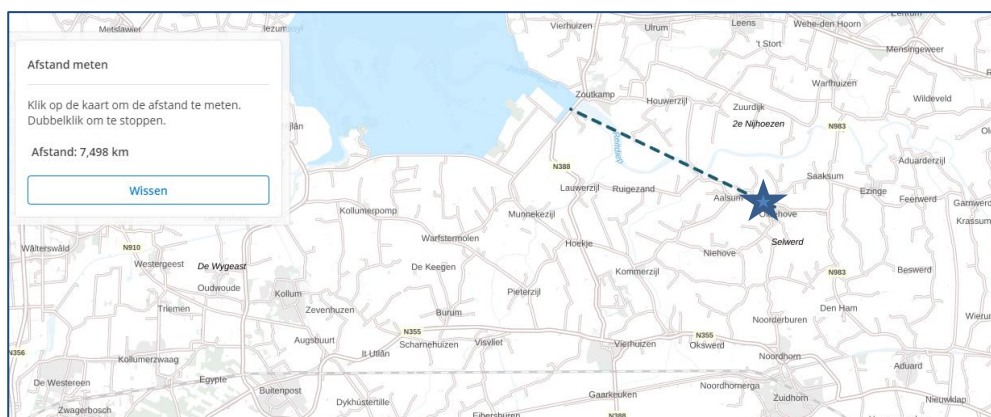


Fig. 4.1: Ligging van de onderzochte locatie ten opzichte van N2000. Bron: Atlas Leefomgeving.

4.4.1.2 Stikstofdepositie

Om planmakers en vergunningverleners te helpen heeft de Rijksoverheid de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt initiatiefnemers, gemeenten en provincies om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-

gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de gebruiksfase. De emissie tijdens de aanlegfase hoeft sinds 1 juli 2021 niet meer meegenomen te worden in de beoordelingssystematiek rondom stikstof en richt zich dus alleen nog op de gebruiksfase van het plan.

Voor de woningbouw van de compensatiewoning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos wonen en gebruiken (conform het bouwbesluit);
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" buiten beschouwing.

De tabel hierna geeft inzicht in het verloop van de stikstofdepositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Fig. 4.2: Tabel uit de Handreiking Stikstof woningbouw en Aeries.

Hier is sprake van een project waarbij er maximaal 1 woning wordt gebouwd op een afstand van ruim 11 kilometer afstand van een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied. Hier zal geen sprake zijn van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar en is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor het bouwplan.

4.4.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied ligt op ca. 3,5 kilometer meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Groningen. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op deze gebieden.

4.4.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In het plangebied wordt bestaande bebouwing gesloopt, zodoende is een ecologische quickscan noodzakelijk. Door onderzoeksbureau Bureau Waardenburg Ecologie & Landschap is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt de conclusie van het uitgevoerde onderzoek.

Het intussen gesloopte pand bleek geen functie voor gebouw bewonende vleermuizen en vogels te hebben. Wel zijn de bosschages rondom het gebouw geschikt voor broedvogels. Om overtreding te voorkomen is het gebouw overeenkomstig de aanbevelingen in het ecologisch rapport buiten het broedseizoen gesloopt. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten. Vanuit ecologisch oogpunt is het uitvoerbaar.

4.5

Externe en fysieke veiligheid

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

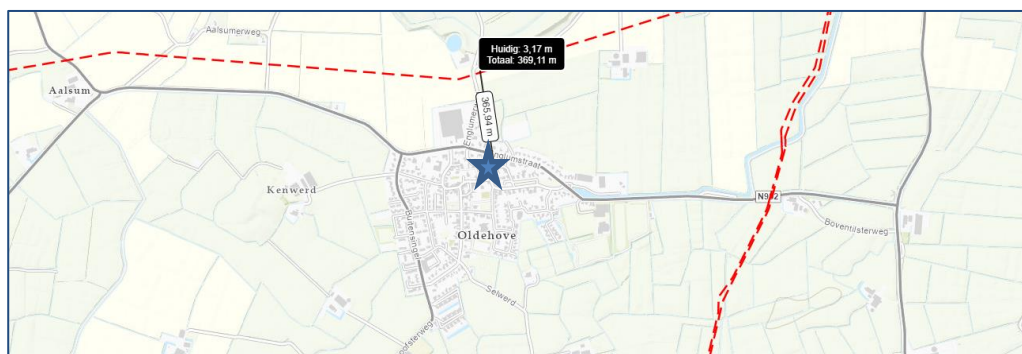


Fig. 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Zoals bovenstaande verbeelding laat zien zijn op ruime afstanden (ca. 365 meter) ten noorden van het plangebied een gastransportleiding is gelegen. Een route gevaarlijke stoffen, hoogspanningsmasten of (Bevi)inrichtingen zijn in de directe nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied valt niet binnen de Provinciaal basisnet Groningen en daardoor niet in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” gelegen. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.

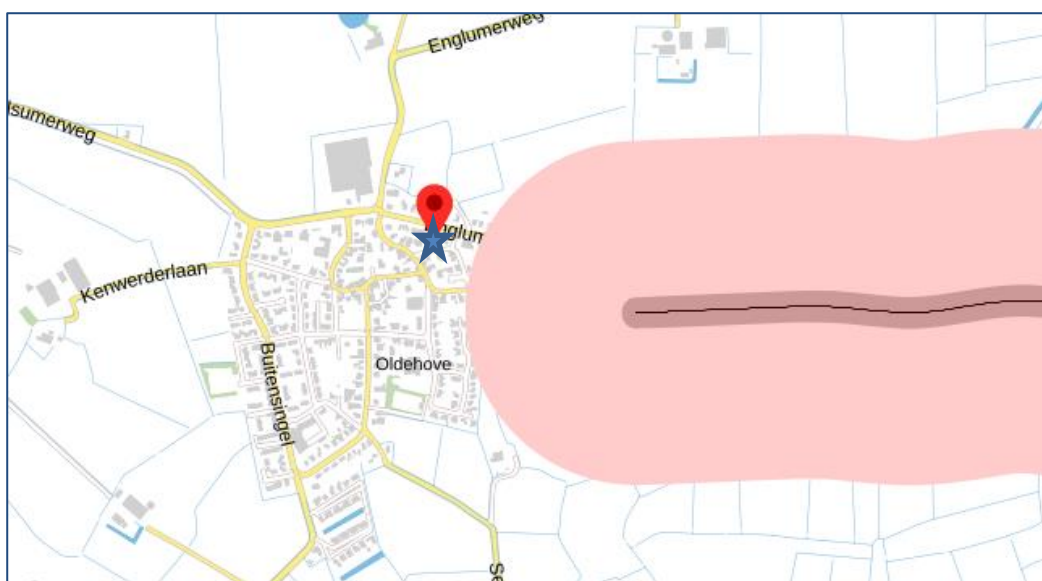


Fig. 4.5: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Conclusie beoordeling externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.6

Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plan voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelig object.

4.6.1

Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woning

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied is gelegen aan de Pastorijlaan. Aan de noordzijde van het plangebied is de Englumstraat gelegen. Voor de kern Oldehove geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen langs het plangebied zijn niet-gezoneerd. In dat geval is er geen sprake van een wettelijke geluidszone en is geen akoestisch onderzoek nodig.

Ook vanuit een goed woon- en leefklimaat beschouwd is ter plaatse sprake van een 'goed leefklimaat' op basis van de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving. De geluidsbelasting (Lden) in het gebied is gelegen tussen de 46 – 50 dB en daarmee lager dan de 53 dB, die het Bouwbesluit voorschrijft.

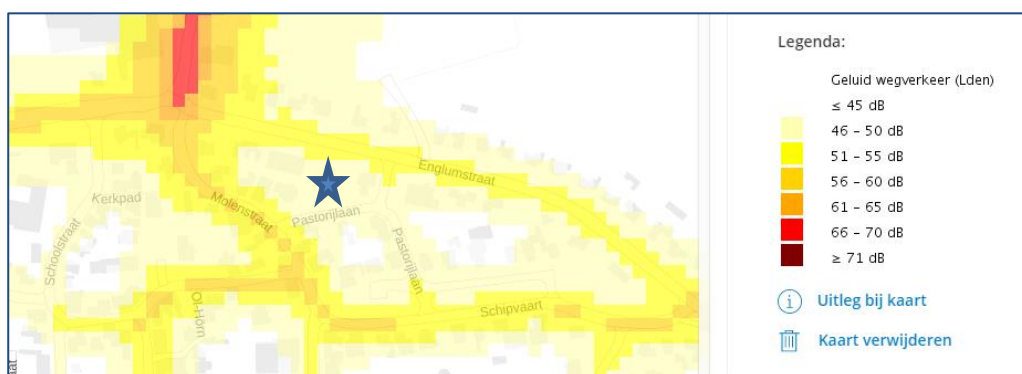


Fig. 4.6: Uitsnede van de Atlas Leefomgeving met de geluidsbelasting (Lden) ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Met een geluidsbelasting van $33 + 20 = 53$ dB op de gevel betekent dat de gevels van de woning geen aanvullende bouw akoestische maatregelen nodig hebben. In een traditionele gevelopbouw met metselwerk, een thermische isolatie van 4,7 m².K/W en kozijnen uitgevoerd met isolerende beglazing en dubbele kierdichting zijn deze binnenwaarden praktisch haalbaar. Een standaard ventilatieroosters heeft naast de gewenste ventilatiecapaciteit ook een geluidsisolerende werking, die voldoet aan de standaard Bouwbesluit voorschriften.

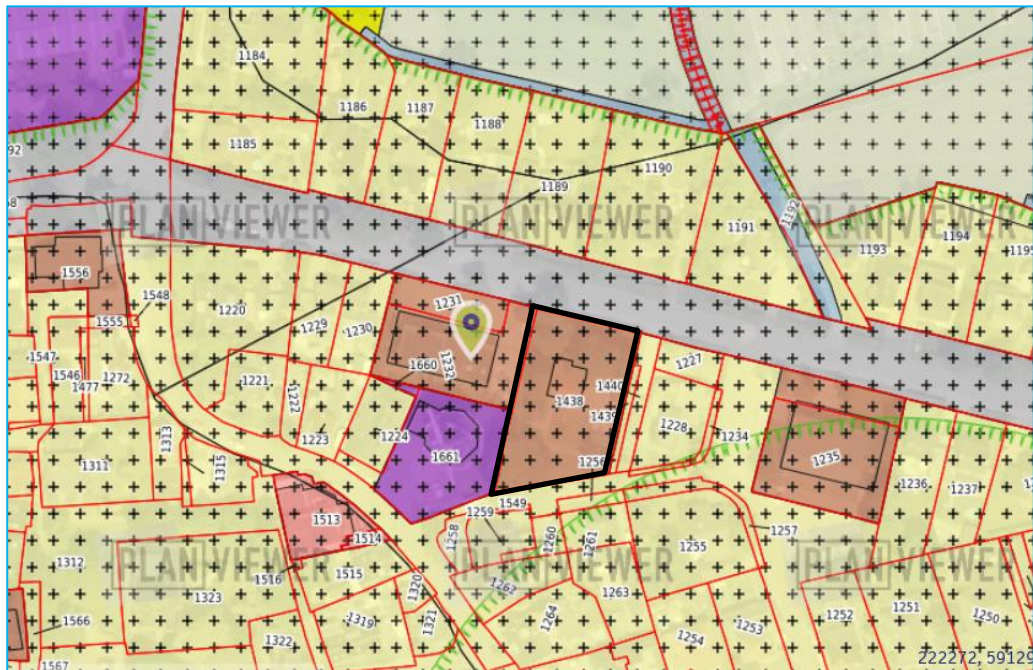
Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

Conclusie

4.7

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch functiewijziging van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden, daartoe onderstaande weergave van het bestemmingsplan met in het zwarte kader het plangebied.



Naast het plangebied is ten westen een maatschappelijke bestemming (gemeentewerken en brandweer) gelegen, maar ook een molen.

Gemeentewerken en brandweer

Een brandweerkazerne betreft volgens de VNG Brochure bedrijven- en milieuzonering weliswaar een categorie 3.1 inrichting waarvoor op basis van geluid een adviesafstand van 50 meter ten opzichte van woonbestemmingen geldt, maar in onderhavige situatie is sprake van een brandweerkazerne die tot één van de kleinste binnen de Veiligheidsregio wordt gerekend.

De kazerne is uitgerust met slechts één tankautospuut en een materiaalwagen. De adviesafstanden in de VNG uitgave gaan uit van een gemiddelde bedrijfsomvang c.q. brandweerkazerne. Daarvan is in de voorliggende situatie pertinent geen sprake. Het aantal uitrukken is heel gering, gemiddeld circa 20 per jaar. Hieronder vallen ook de uitrukken (zogenaamde prio 2) waarbij de tankautospuut zonder sirene en zwaailichten van de kazerne vertrekt. Gelet op het geringe aantal uitrukken en het belang en de betekenis van de kazerne voor de omgeving is de functie van het gebouw als brandweerkazerne bovendien algemeen geaccepteerd en dat geldt ook voor de geluidsoverlast ervan. Daarbij komt dat het om een adviesafstand gaat waarvan kan worden geweken. In voorliggende situatie is dat te billijken. Overigens liggen andere woonbestemmingen ook op kortere afstand van de kazerne annex gemeentewerken dan de woonbestemming in het voorliggende bestemmingsplan.

Zoals aangegeven wordt het gebouw tevens gebruikt door de gemeentewerken van de gemeente Westerkwartier, maar ook deze functie is zeer beperkt en niet overlastgevend. Het betreft een kleine uitvalsbasis in de vorm van een kantinefunctie en een zeer kleine stalling- en opslagfunctie. Ook deze functie is algemeen geaccepteerd en leidt in de praktijk niet of zelden tot overlast. Te meer omdat beide functies aan de op de inrichting van toepassing zijnde milieunormen kunnen voldoen, vormt het initiatief uit oogpunt van milieuzonering geen belemmering.

Molen

Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. De aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' dat niet hoger mag worden gebouwd dan de bouwhoogte van de stelling van de molen (12,00 meter). De woning mag op basis van dit bestemmingsplan maximaal 8,5 meter hoog bedragen, daarmee wordt de windgang van de molen niet belemmerd.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in 'niet stedelijk gebied' van de gemeente Westerkwartier minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.10 Watertoets

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. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 14 juni 2022 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Voor het uitvoeren van de watertoets is uitgegaan van de volgende gegevens:

1. De toename aan verhard oppervlakte bedraagt maximaal 250 m²;
2. Er is sprake van een vrijvervalriolering met gescheiden rioolstelsel. Afvalwater en hemelwater zijn vanaf de woning gescheiden en wordt onder vrij verval (zwaartekracht) afgevoerd.

Op basis van de gegeven antwoorden dient de standaard adviesprocedure te worden gevolgd. Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Voor dit plan kan het standaard wateradvies gebruikt worden voor de uitwerking van de relevante wateraspecten in het plan.

Missie Waterschap

Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Borgen integrale afweging

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen, omgevingsplannen en bestemmingsplannen.

Geraakte kaarten in plangebied: Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest:

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Er is daarom geen verplichting om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

Drooglegging

- Woningen met kruipruimte 1,30 m;
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m

Afvoer van riool- en hemelwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd

nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

Samenvattend

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig.

Per mail van 15 juni 2022 heeft het waterschap aan de gemeente te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de opgestelde waterpraggraaf. Wel geef het waterschap nog een aanbeveling mee. Deze is de volgende.

het perceel ligt een aantal decimeters lager dan aangrenzende percelen en de Englumstraat. Om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen is ons advies om het perceel op te hogen, gelijk met de aangrenzende percelen. En de vloerpeilhoogte daarop af te stemmen.

De initiatiefnemer van het plan heeft daarop te kennen gegeven dit advies over te zullen nemen.

4.11

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente en van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen gemeente en koper(s) is geen sprake. De gemeentelijke kosten die verband houden met het project worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van de bouwkaavel.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Omwonenden zijn per brief van 21 juni 2021 door de gemeente geïnformeerd over het voornemen om het voormalige kinderdagverblijf te slopen, het perceel te verkopen en door middel van een nieuw bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk te maken. Hierbij is de gelegenheid geboden te reageren en voor vragen/opmerkingen over het bestemmingsplan en de verkoopprocedure contact met de behandelend ambtenaren op te nemen. Van deze gelegenheid is door een aantal omwonenden gebruik gemaakt. Hierbij ging het vooral om informerende vragen, niet om bezwaren. Integendeel.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met die diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In artikel 3.1.1, tweede lid, van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist.

Gedeputeerde Staten van Groningen zijn van mening dat overleg achterwege kan blijven indien het gaat om ruimtelijke plannen en besluiten van in planologisch opzicht ondergeschikt belang waarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn of duidelijk is dat deze niet worden geschaad. Hiermee nemen de bestuurslasten voor zowel de gemeenten als de provincie af en wordt de voorbereidingsprocedure van plannen en besluiten verkort.

Bij besluit van 17 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Groningen een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin overleg met de provincie niet nodig is.

Hieronder vallen ook bestemmingsplannen: “die betrekking hebben op ruimtelijke projecten binnen het door Gedeputeerde Staten begrensde bestaand stedelijk gebied, voor zover de kwaliteit van de bodem voor de voorgenomen bouw- en gebruiksactiviteit geschikt is, en met uitzondering van:

Het oprichten van woningen in andere kernen dan de stad Groningen, tenzij het woningbouwproject past in de tussen de betrokken gemeente en de provincie gemaakte afspraak over de te ontwikkelen woningbouwcapaciteiten, als bedoeld in artikel 4.7 van de Omgevingsverordening”.

Voorliggende bestemmingsplan valt onder bovenstaande categorie. Daar voorts geen sprake is van één of meer in voornoemd besluit genoemde uitzonderingssituaties, is geen overleg met de provincie nodig.

Preventief toezicht van de provincie blijft wel mogelijk door achtereenvolgens het recht om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de bevoegdheid om na vaststelling van het bestemmingsplan beroep in te stellen of een reactieve aanwijzing te geven.

Het voorliggende bestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1., eerste lid. van het Bro wel aan het betrokken waterschapsbestuur gestuurd.

Het plan geeft Waterschap Noorderzijlvest geen aanleiding tot vragen/opmerkingen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 28 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage legging kon een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Ter voldoening aan artikel 3.8, tweede lid, onder b, van de Wro is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tevens aan de provincie en het betrokken waterschapsbestuur gestuurd. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Binnen deze bestemming vallen te behouden groenstructuren.

Artikel 4 : Tuin

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook de erf- en terreinafscheidingen zijn hier lager: maximaal 1,00 m voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

Artikel 5 : Woongebied

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning moet worden gebouwd en welk gebruik zoal is toegestaan voor de woning.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 5

Op grond van het archeologiebeleid zoals in paragraaf 4. 4 toegelicht, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 5 opgenomen. Voor deze dubbelbestemming geldt een onderzoekregiem die in de regels is verwoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

De molenbiotoop is de omgeving waarmee een molen in relatie staat. Voor een windmolen is dit de ruimte direct rondom de molen. Deze dient gevrijwaard te worden van obstakels, zodat de wind de molenwieken ongestoord kan bereiken en de molen goed zichtbaar is. In het plangebied van dit bestemmingsplan komt de molen De Leeuw voor. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' mogen zich geen hoge bouwwerken bevinden. Dit om de windvang van de molen niet te beperken en zo de molen als waardevol beeldbepalend element te beschermen.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels zijn bedoeld om in voorkomende situaties op ondergeschikte punten van de bepalingen van het bestemmingsplan af te kunnen wijken, zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Pastorijlaan 3 te Oldehove
IMRO : NL.IMRO.1969BPOL22INBR-VA01
Projectnummer : RB 30.237
Versie : 01
Datum : Juli 2022

RooBeek Advies

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