

Ruimtelijke onderbouwing nieuwe woning Zwaagweg 80 Woldendorp

Ontwerpstation Loppersum
René Wubs, 31-03 -2023



Revisie 10-5-2023;

1. Aanleiding voor het bouwen buiten het bouwvlak verduidelijkt. (1.1)
2. De burens op nummer 82 hebben getekend voor akkoord. (5.2) Ook de bijlage is aangepast

Revisie 12-7-2023;

1. Straatnaam gecorrigeerd 4.3 en 4.5

Revisie 27-10-2023

1. Toevoeging Geluidsnotitie nieuw te bouwen woning Zwaagweg 80, en bijlagen 5a en 5b
2. Toevoeging Nader Onderzoek Wet Natuurbescherming Zwaagweg 80, en bijlage 9

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding en doel.....	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3. Vigerende bestemmingsplan.....	5
2. Beleidskader	6
2.1. Rijksbeleid, Provinciaal beleid, regionaal beleid.....	6
Nota Ruimte.....	6
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
Waterbeleid.....	7
2.2. Provinciaal beleid	8
Omgevingsverordening Provincie Groningen	8
2.3. Gemeentelijk beleid	9
Bestemmingsplan.....	9
Afwijkingsmogelijkheid	9
Welstandsnota.....	12
Woonvisie.....	12
3. Planbeschrijving	13
3.1. Bestaande situatie	13
3.2. Nieuwe situatie	13
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Verkeer	14
4.2. Luchtkwaliteit.....	14
4.3. Geluid	14
4.4. Externe veiligheid.....	15
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.6. Bodemkwaliteit.....	18
4.7. Water	18
4.8. Natuurbescherming en Ecologie	19
4.9. Archeologie	19
4.10. Duurzaamheid.....	21
4.11. Stikstofdepositie	21
Uitkomstpagina Aeries berekening	22
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	23

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. Bijlagen	25
Bijlage 1; Eindbrief Vooroverleg	25
Bijlage 2: Stedenbouw	25
Bijlage 3: Advies Welstand	25
Bijlage 4: Watertoets	25
Bijlage 4: Geluidsnotitie	25
Bijlage 5a: Quicksan Natuurbescherming en Fauna	25
Bijlage 5b: Nader onderzoek Wet Natuurbescherming	25
Bijlage 6: Bodemonderzoek	25
Bijlage 7: Voortoets Stikstofdepositie	25
Bijlage 8: Burengesprekken.....	25
Bijlage 9: Geluidsnotitie nieuw te bouwen woning Zwaagweg 80.....	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen in het initiatief van de huidige bejaarde bewoners om de bestaande woning te vervangen door een nieuwe, energiezuinige woning die levensloopbestendig is. De bestaande woning is niet geïsoleerd, kent lage goten en is alleen tegen zeer hoge kosten te verduurzamen. De staat van de woning is matig, met aantoonbare aardbevingsschade. En bovenal is het niet geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De nieuwe woning wordt naast de huidige woning gebouwd. Een belangrijke reden is leeftijd en de fysieke beperkingen van een van de bewoners. Door de nieuwe woning naast de huidige woning te plaatsen, kan de huidige woning bewoond blijven totdat de nieuwe woning gereed is. Op deze wijze is de belasting voor de bewoners niet groter dan nodig. De bestaande woning wordt gesloopt zodra de nieuwe woning betrokken is.

Er is echter ook een andere reden om de nieuwe woning naast de huidige woning te plaatsen. De huidige woning heeft de tuin hoofdzakelijk aan de oostkant, en dat is ongunstig voor de ontwikkeling van een terras. Opschuiven en sloop van de bestaande woning betekent dat aan de zuid-westzijde van de nieuwe woning een tuin en terras kan worden ontwikkeld, wat ten goede komt aan het woongenot.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in een ogenschijnlijk autonome buurtschap ten zuiden van Woldendorp, maar is qua adressering onderdeel van Woldendorp.



1.3. Vigerende bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan van de gemeente Eemsdelta is ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Wonen' geldig. Het bestemmingsplan heeft op dit adres een bouwvlak omschreven waar de nieuwe woning buiten komt te liggen. Deze ontwikkeling is in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. In de toekomstige situatie wordt een wijziging op het huidige bestemmingsplan voorgesteld. Onderhavige rapportage draagt bij aan een van de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het project; een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid, Provinciaal beleid, regionaal beleid

Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid is algemeen en op hoofdlijnen opgesteld.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies,

gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over-programmering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de toevoeging van een gebouw met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit kan worden aangemerkt.² Dit betekent dat de 'Laddertoets' niet op dit planvoornemen van toepassing is. Wel wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken aan genoemde gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed (zie hoofdstuk 4).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in paragraaf 2.1.1 genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor onderhavig planvoornemen.

Waterbeleid

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 en in de Notitie Water en Ruimte.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein, die in de toekomst groter en complexer worden. Denk hierbij aan:

- Het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering voor Nederland door een adequate bescherming tegen overstromingen, een water-robuste inrichting en een zoetwatervoorziening die ook bij toenemende droogte volstaat.
- Het tegengaan van bodemdaling door voldoende water naar de juiste gebieden te leiden.
- Het blijvend werken aan de kwaliteit en kwantiteit van ons grond- en oppervlaktewater, herstel van biodiversiteit en een duurzame drinkwatervoorziening.
- Het met elkaar in balans brengen van de vele functies op de Noordzee, zoals windenergie, natuurontwikkeling, visserij, scheepvaart en zandwinning.
- Het in stand houden en waar nodig vervangen of renoveren van infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen.
- Het waarborgen van een vlot, veilig, robuust en duurzaam vervoerssysteem over water.

De gevolgen van klimaatverandering vergroten de huidige opgaven voor waterveiligheid, wateroverlast, zoetwater- en drinkwatervoorziening, waterkwaliteit, natuur, landschap, cultureel erfgoed en de scheepvaart. Nederland moet zich aanpassen en klimaatadaptatie is daarbij noodzakelijk.

2.2. Provinciaal beleid

De Structuurvisie gaat over 15 grote ruimtelijke projecten in het gebied Eemsdelta. Het plangebied bestaat uit de Eemshaven, de haven van Delfzijl en een aantal direct naastgelegen gebieden. In de Eemsdelta vinden de laatste jaren tal van ontwikkelingen plaats. Energie en dataport, recycling (circulaire economie), chemie en agri-business zijn belangrijke sectoren met potentie voor verdere groei. Daarnaast heeft de provincie een taakstellende opgave vanuit het Rijk 855,5 MW aan windenergie op land te realiseren. Een belangrijk deel wordt gerealiseerd in de grootschalige concentratiegebieden windenergie in de Eemsdelta. Voor de 15 projecten zijn plannen en besluiten in voorbereiding. De ontwikkelingen kunnen gezamenlijk belastend zijn voor mens, natuur en milieu en in cumulatie met elkaar een groter deel van de milieugebruiksruimte innemen. Daarbij kan het voorkomen dat ontwikkelingen onderling strijdigheden vertonen, waardoor (bovenregionale) keuzes moeten worden gemaakt.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

De Geconsolideerde Omgevingsverordening Provincie Groningen november 2022 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen. Via de Omgevingsverordening werkt het beleid uit de Omgevingsvisie door in plannen van gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening maakt duidelijk wat wel en niet aanvaardbaar is met het oog op provinciale belangen. Als gemeenten en waterschappen deze belangen onvoldoende verwerken in hun ruimtelijke plannen, dan zal de provincie hierop ingrijpen via de weg van bestuurlijk overleg, zienswijzen, beroep of - in het uiterste geval - een reactieve aanwijzing.

De geconsolideerde Omgevingsverordening is de meest actuele versie van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing op dit perceel:

Bestemmingsplan Woldendorp. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming Wonen-1B en de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 en een aanduiding voor het bouwvlak.

Enkelbestemming Wonen-1B:

Op grond van artikel 18.2.1 onder b van bestemmingsplan Woldendorp moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd. Het bouwplan voldoet hieraan niet, omdat de woning naast de oude woning komt. De woning staat dus niet meer binnen het bouwvlak. Het plan voldoet dus niet aan artikel 18.2.1 onder b van het bestemmingsplan.

Facetplan cultuurhistorie.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 4 en Waarde-ruimtelijke kwaliteit.

Dubbelbestemming Waarde archeologie 4

De nieuwe woning wordt naast de oude woning gebouwd ter vervanging van de oude woning. Omdat volgens het plan de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk minder dan 200 m² bedraagt zijn deze voorschriften van niet toepassing.

Dubbelbestemming Waarde-ruimtelijke kwaliteit

Omdat op het perceel geen functieaanduiding karakteristiek pand of karakteristiek gebied zit, zijn deze regels niet van toepassing. Op grond van deze informatie is geen omgevingsvergunning voor het slopen van de oude woning vereist.

Afwijkingsmogelijkheid

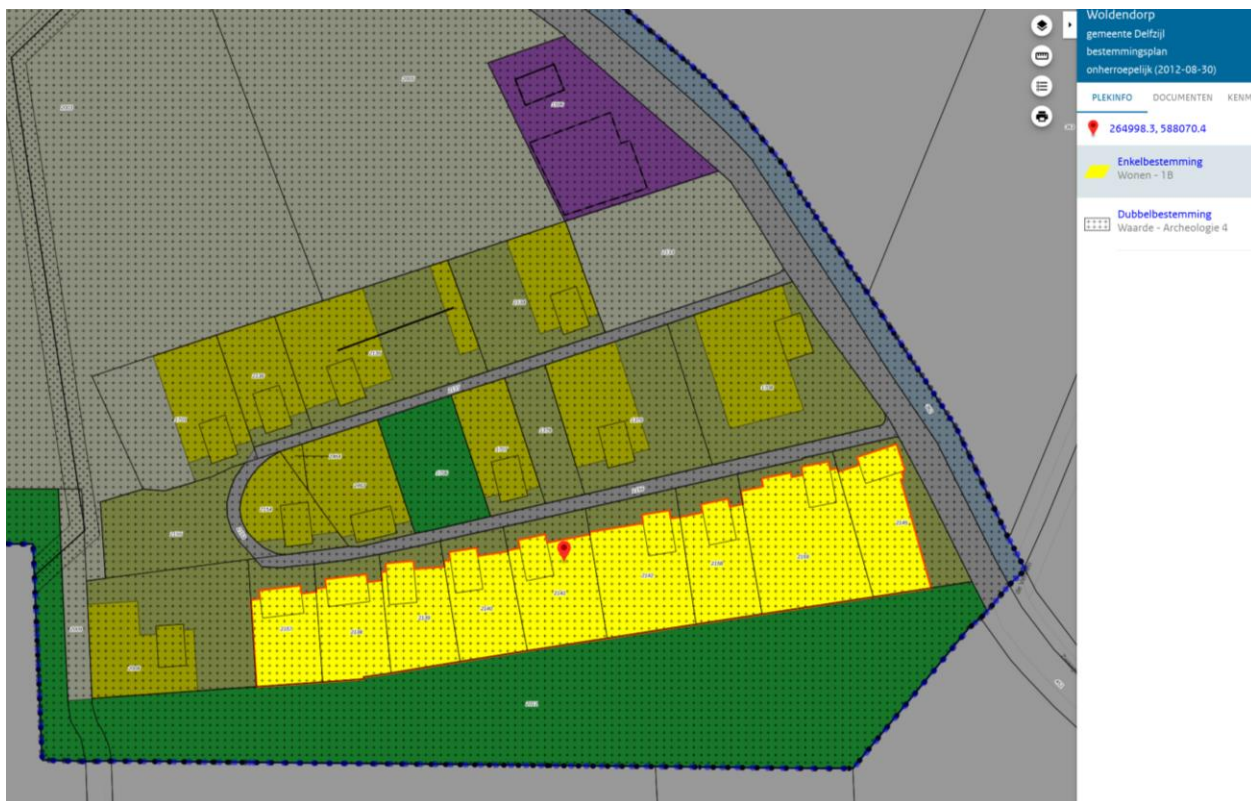
Door het verlenen van een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zou wellicht aan deze afwijking van het bestemmingsplan planologisch kunnen worden meegewerkt.

Bouwvlak

Het bouwvlak is 10 x 14 m² = 140 m². De nieuwe woning heeft als bouwvlak nodig 17 x 11 m² = 187 m². Dit is groter dan het bestaande bouwvlak.

Tijdens een overleg d.d. 27 juli 2022 met u is afgesproken, dat de nieuwe woning in ieder geval met de voorgevel op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn komt. Tevens is afgesproken dat de oude woning wordt gesloopt na gereedkomen van de nieuwe woning. Dit dient zo spoedig mogelijk te geschieden. Tevens is tijdens dit gesprek aangegeven, dat er een planschadeovereenkomst moet worden afgesloten.

Ook worden de volgende gegevens gevraagd: een verklaring dat de vier burens aan de Zwaagweg 58, 62, 78 en 82 te Woldendorp akkoord gaan met uw bouwplan. Deze verklaring dient schriftelijk te zijn opgesteld en voorzien van handtekeningen.



Kaart: bestemmingsplan

Welstandsnota

De voormalige Gemeente Delfzijl heeft een welstandsnota vastgesteld in 2004. Het bouwplan is getoetst op de eisen van deze nota.

Woonvisie

Het college van burgemeester en wethouders heeft de woonvisie Eemsdelta 'Met vertrouwen aan de slag!' 2022-2032 vastgesteld. De woonvisie gaat in op wonen in de gemeente Eemsdelta voor de komende tien jaar. De woonvisie is gemaakt op basis van een uitgebreid woningmarktonderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat er circa 600 woningen extra nodig zijn in de gemeente Eemsdelta.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

De te slopen woning ligt in een ogenschijnlijk autonome buurtschap ten zuiden van Woldendorp, maar is qua adressering onderdeel van Woldendorp. Het buurtschapje wordt ontsloten door een smalle lusvormige weg. Aan deze weg zijn uitsluitend vrijstaande woningen met bijgebouwen gelegen. Het is een zeer rustig buurtje. Op de kavel staan naast de bestaande woning ook een tweetal schuren.

3.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe woning op een andere plaats op het perceel, meer oostelijk op de kavel. De afstand tot de erfgrans is minimaal 4 meter.

De schuur achter op het perceel, aan de zuidzijde, wordt eveneens gesloopt als de nieuwe woning gereed is. De nieuwe ligging van de woning op de kavel maakt het mogelijk om een terras op het zuidwesten te maken.



4. Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer

De komst van de nieuwe woning brengt geen wijzigingen mee aangaande het parkeren op eigen terrein. Het betreft een vervanging van een woning die door dezelfde bewoners zal worden bewoond. De plaats van de inrit blijft gehandhaafd, en er treden geen verkeers-aantrekkende effecten op.

Conclusie:

Het verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2. Luchtkwaliteit

Het initiatief behelst het vervangen van een bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Er ontstaan geen extra verkeersbewegingen naar de woning. Er ontstaat daarom geen extra bijdrage aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3. Geluid

In 1979 is de Wet geluidshinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidshinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen of te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. Ter ondersteuning van de Wgh beslaat ook het Besluit geluidshinder (Bgh), om de regels ter uitvoering van de WGH vast te stellen.

Er is een geluidsnotitie opgesteld door Bureau Spreen om te beoordelen of de nieuwe woning op de nieuwe plek op de kavel kan voldoen aan de wettelijke kaders die gelden voor geluid. De Geluidsnotitie concludeert dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï kan voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidshinder en de optredende geluidsniveaus ten gevolge de Nibe S2125-8 warmtepomp kunnen voldoen aan geluidseisen van het Bouwbesluit 2012. Zie voor het onderzoek bijlage 9.

Conclusie:

Het geluidsniveau van de Zwaagweg 80 vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

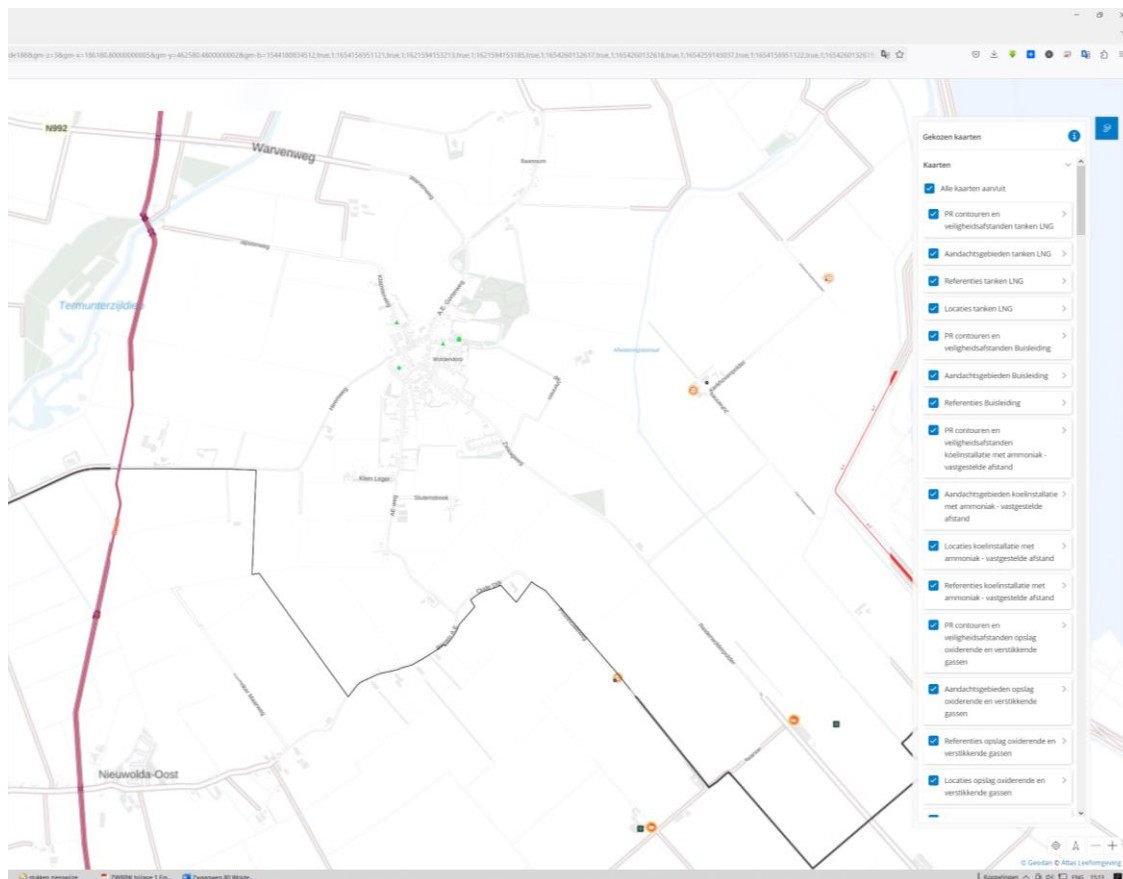
- 1) de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
- 2) het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

De nieuwe woning is geen gevaarlijke inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of Activiteitenbesluit. In de directe omgeving (binnen een straal van 500 m) zijn geen verkeers- spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, of geproduceerd zijn gelegen op voldoende afstand (>1 km). Het bouwplan ligt niet in het invloeds-gebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 km).

De externe veiligheid is voor deze locatie geen factor van belang. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek naar de externe veiligheid plaats te vinden.

Conclusie:

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning.



Risicokaart externe veiligheid

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en

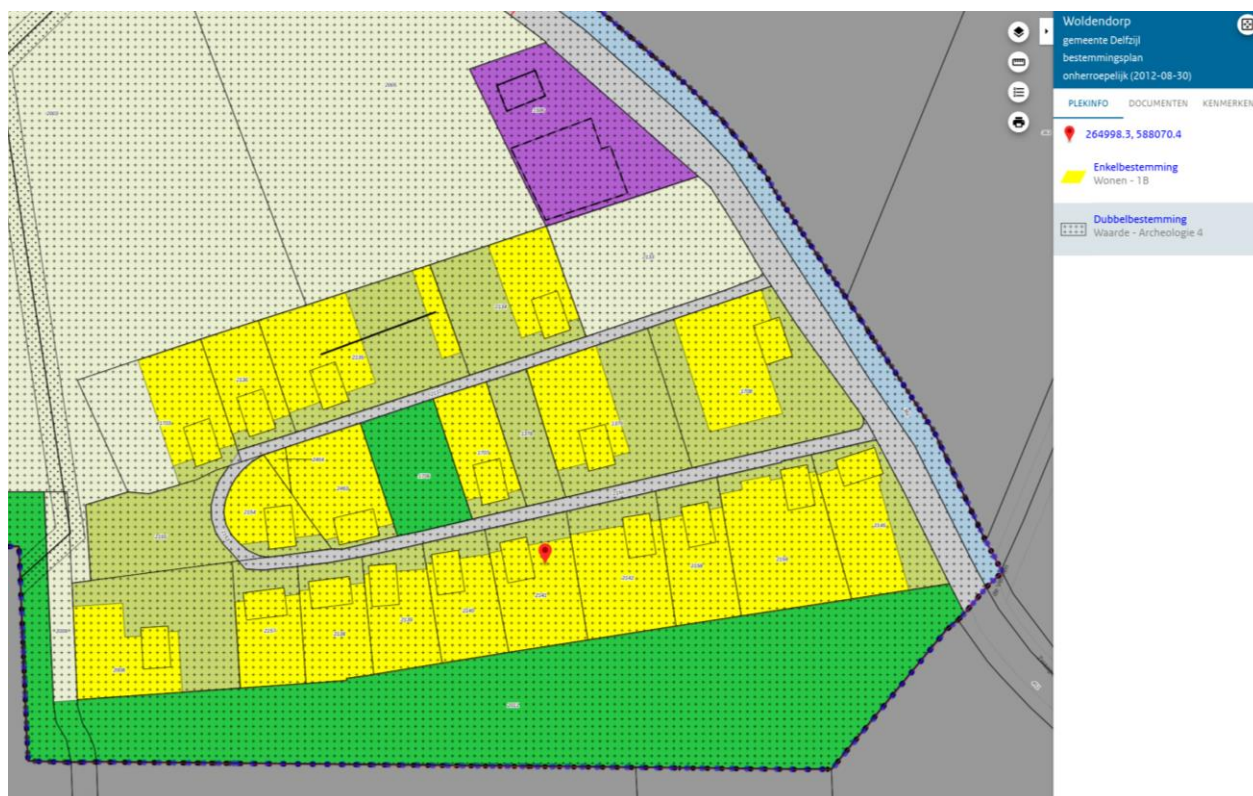
gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Ten noorden van het plangebied is een autobedrijf gehuisvest, zie ook het bestemmingsplankaartje op de vorige pagina. Het betreft een garagebedrijf en verkooppunt voor tweedehands personenvoertuigen.



Het autobedrijf ligt direct ten noorden van het buurtje van de Zwaagweg. Het is een kleinschalig bedrijf dat vooral handelt in personenvoertuigen voor de onderkant van de markt. Onderhoud, het prepareren van de voertuigen voor de verkoop en het demonteren van voertuigen vinden uitsluitend plaats binnen de gebouwen. Het voorterrein wordt gebruikt voor presentatie van de voertuigen voor de verkoop. Door de ligging van het bedrijf en de omliggende akkerbouwpercelen is hier sprake van een gemengd gebied

Het bedrijf valt in de milieucategorie 3.2 en heeft een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m². Hier horen de volgende richtafstanden bij:

1. Geur, 0 meter
2. Stof, 10 meter
3. Geluid, 50 meter
4. Gevaar, 30 meter

De nieuwe woning ligt op ca. 85 meter van de rand van het bedrijf. Hiermee ligt het buiten de richtafstanden.

Conclusie:

De inrichting vormt geen belemmering voor de oprichting van een nieuwe woning aan de Zwaagweg 80 ter vervanging van de bestaande woning.

4.6. Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie niet verdacht.

Conclusie:

De aangetoonde bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning.

4.7. Water

Voor de herbouw van de woning is een watertoets uitgevoerd. "Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering. "

De voorlopige conclusie is dat de ontwikkeling geen wijzigingen teweeg brengt voor de (tijdelijke) opslag en afvoer van hemelwater. Er vindt geen verandering in oppervlakte verharding en afvoer van water

plaats. De vuilwaterriolering van de nieuwe woning wordt aangesloten op het aanwezige hoofdriool en het hemelwater zal naar het oppervlaktewater afgevoerd blijven worden.

Conclusie:

De waterkwaliteit vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning.

4.8. Natuurbescherming en Ecologie

Er is een QuickScan uitgevoerd voor het onderdeel Flora en Fauna door Groot Eco advies uit Bourtange. Het rapport maakt deel uit van de bijlage 5a. In navolging van de Quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd door Dolstra Ecologisch Advies. In dit onderzoek is aangetoond dat huismussen en vleermuizen geen binding hebben met het plangebied. Zie voor dit onderzoek bijlage 5b.

Conclusie:

Er is geen ontheffing nodig voor het opzettelijk verstoren van beschermde natuurwaarden

4.9. Archeologie

Het perceel kent een dubbelbestemming Waarde Archeologie 4.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings-)waarden. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,45 m - Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken deze regels, mits:

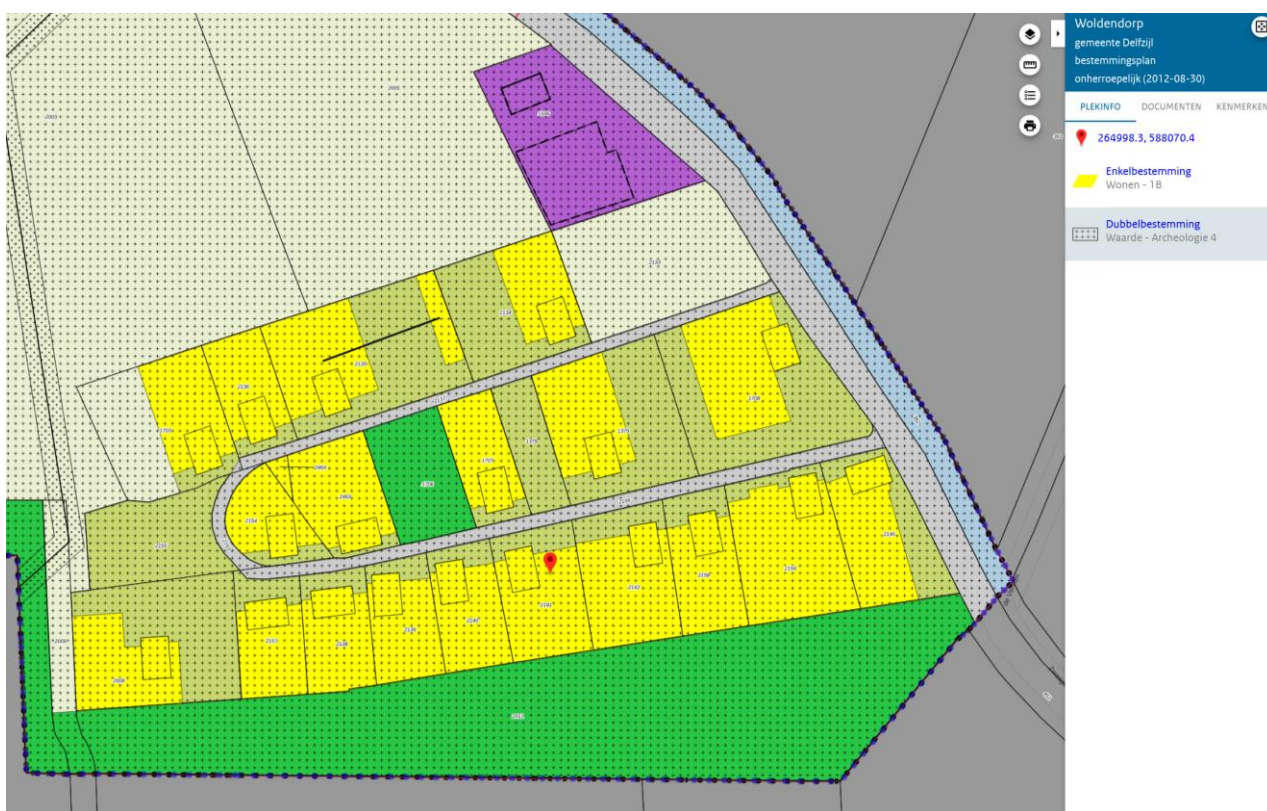
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;

- een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

De grootte van de nieuwe woning blijft onder de drempelwaarde van 200 m²

Conclusie:

Conform de uitkomst van het definitieve vooroverleg vormen de archeologische waarden geen belemmering voor de herbouw van de woning.



Kaart: bestemmingen en archeologie klasse 4

4.10. Duurzaamheid

De nieuwe woning voldoet aan het Bouwbesluit en de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Daarnaast voldoet de woning aan de eisen gesteld in de MPG. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De nieuwe woning wordt energiezuiniger dan de bestaande woning

Conclusie:

De duurzaamheid vormt geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw van de woning.

4.11. Stikstofdepositie

Voor de bouw van de woning is een voortoets uitgevoerd om de stikstofdeposities inzichtelijk te maken. De berekening is uitgevoerd met het programma Aeries. Voor deze berekening en de context van de bouw van de woning is een bijlage toegevoegd.

In de stikstofberekening zijn 3 situaties beschouwd:

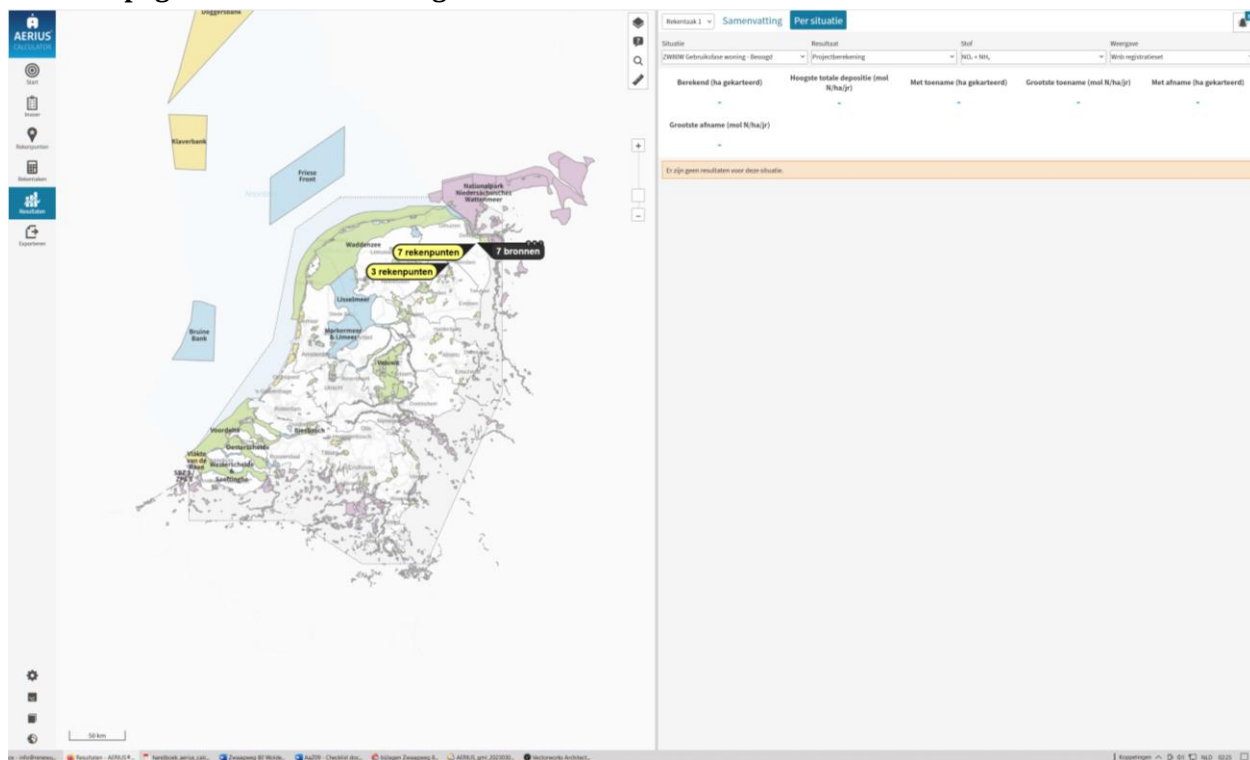
1. Gebruiksfase bestaande woning
2. Bouwfase van de nieuwe woning
3. Gebruiksfase nieuwe woning

De uitkomst van de stikstofberekening gaf aan dat er geen resultaten berekend kunnen worden voor de 3 situaties. Dit valt te verklaren doordat de uitkomsten van de berekeningen te klein zijn en onder de drempelwaarden blijven om als bronnen te kunnen worden opgevoerd.

Conclusie:

De stikstofdepositie blijft onder de drempelwaarde(n); daardoor vormt de stikstofdepositie geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw van de woning.

Uitkomstpagina Aerius berekening



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager heeft het perceel en opstallen in eigendom. Het budget voor de bouw van de nieuwe woning en de daarbij behorende proceskosten bestaat uit een hypothecaire lening bij een bank, en een deel spaargeld.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

Overheid – juridische kaders

Voor het initiatief is een vooroverleg doorlopen. In de definitieve eindbrief van 2 september 2022 heeft de Gemeente gesteld: door het verlenen van een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zou wellicht aan deze afwijking van het bestemmingsplan planologisch kunnen worden meegewerkt.

Er zijn afspraken gemaakt om aan deze afwijkingen te kunnen meewerken:

1. Tijdens een overleg d.d. 27 juli 2022 met u is afgesproken, dat de nieuwe woning in ieder geval met de voorgevel op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn komt. Tevens is afgesproken dat de oude woning wordt gesloopt na gereedkomen van de nieuwe woning. Dit dient zo spoedig mogelijk te geschieden.
2. Tevens is tijdens dit gesprek aangegeven, dat er een planschadeovereenkomst moet worden afgesloten.
3. Ook worden de volgende gegevens gevraagd: Een verklaring dat de vier burens aan de Zwaagweg 58, 62, 78 en 82 te Woldendorp akkoord gaan met uw bouwplan. Deze verklaring dient schriftelijk te zijn opgesteld en voorzien van handtekeningen.

Het bouwplan is aangepast zodat het past binnen de afspraken

Het formulier van de planschade zal worden getekend zodra dit is aangeleverd door de Gemeente

Er zijn burengesprekken geweest; zie de bijlage. Alle vier belanghebbenden hebben getekend voor akkoord.

Overheid - welstand

Op 2 november 2022 heeft de welstandscmissie Libau aangegeven dat het bouwplan in zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Ligging:	niet strijdig.
Massa en vorm:	niet strijdig.
Gevels:	niet strijdig mits de aanbouw een geïntegreerd onderdeel van het ontwerp van het hoofdgebouw wordt, bijvoorbeeld door de dakrand van het hoofdgebouw door te zetten in de aanbouw.
Detailering:	niet strijdig.
Materiaal en kleurgebruik:	niet strijdig.

De voorwaarde die welstand heeft voor de gevels heeft inmiddels geleid tot een aanpassing van de gevelbekleding en gootbetimmeringen. Deze maatregel zal nog getoetst moeten worden door Welstand. Omdat de maatregel de suggestie volgt van Welstand, zal naar verwachting goedkeuring volgen.

Conclusie:

De woning is in economisch opzicht en maatschappelijk opzicht haalbaar.

6. Bijlagen

Bijlage 1; Eindbrief Vooroverleg

Zie de separate pdf.

Bijlage 2: Stedenbouw

Zie de separate pdf.

Bijlage 3: Advies Welstand

Zie de separate pdf.

Bijlage 4: Watertoets

Zie de separate pdf.

Bijlage 4: Geluidsnotitie

Zie de separate pdf.

Bijlage 5a: Quickscan Natuurbescherming en Fauna

Zie de separate pdf.

Bijlage 5b: Nader onderzoek Wet Natuurbescherming

Zie de separate pdf.

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Zie de separate pdf.

Bijlage 7: Voortoets Stikstofdepositie

Zie de separate pdf.

Bijlage 8: Burengesprekken

Zie de separate pdf.

Bijlage 9: Geluidsnotitie nieuw te bouwen woning Zwaagweg 80

Zie de separate pdf.