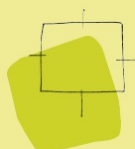


bestemmingsplan Van
Speykstraat en
Hooilandseweg te
Roodeschool

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Juridische status van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	17
4.1 Water	17
4.2 Milieu	18
4.3 Ecologie	25
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.5 Verkeer en parkeren	27
4.6 Vormvrije m.e.r.	28
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Bestemmingsregels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

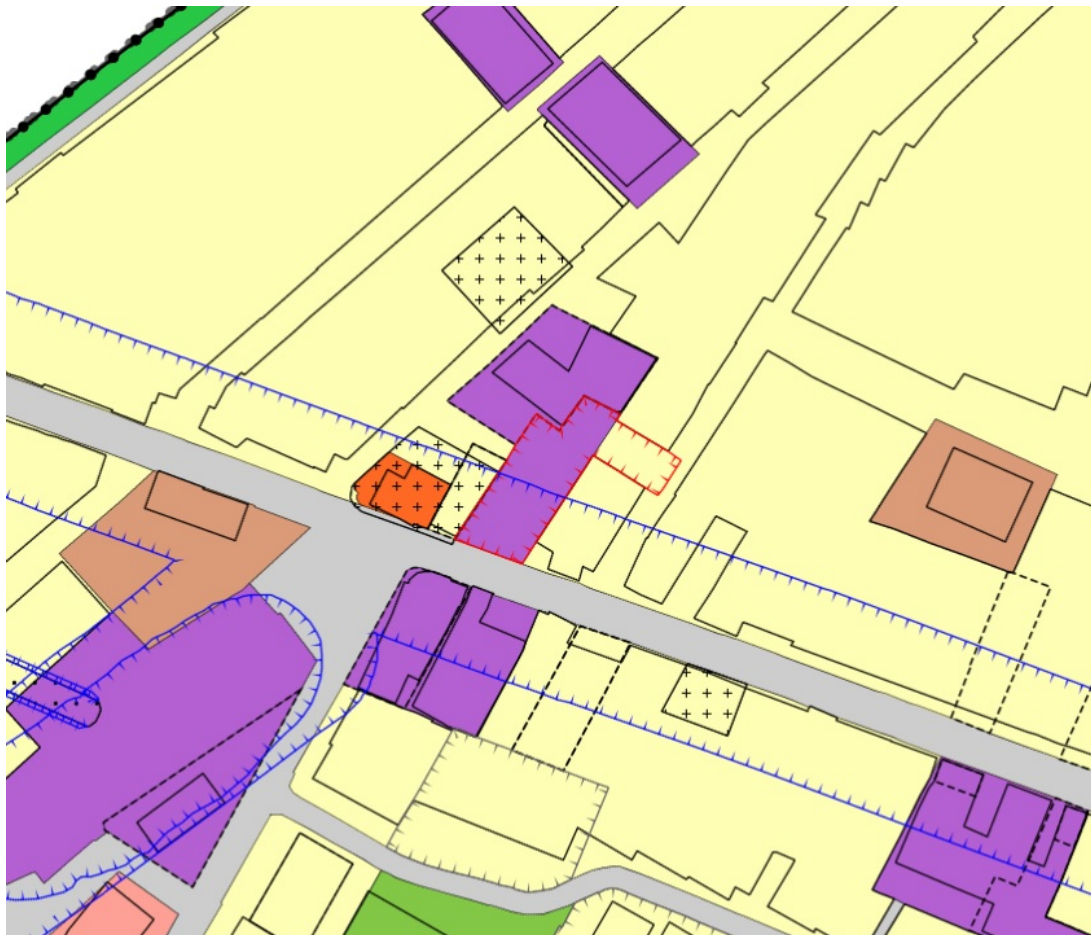
1.1 Aanleiding

In Roodeschool is het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof verplaatst naar de Hooilandseweg 145. Hiervoor is in 2017 vergunning verleend. Met de verplaatsing is in het dorp Roodeschool een knelpunt opgelost. Het landbouwmechanisatiebedrijf had in de kern van Roodeschool twee locaties: op de hoek Tilweg/Hooilandseweg en een romneyloods aan de Hooilandseweg 35. Deze locaties hadden negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid.

Door de verplaatsing is het voornemen ontstaan om op deze locatie een vijftal woningen te realiseren. Het huidige bestemmingsplan voorziet hier niet in. De vijf woningen zullen door middel van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

1.2 Juridische status van het plangebied

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Roodeschool' (vastgesteld op 27 september 2018) en het facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' (vastgesteld op 12 juli 2018). Op basis van het bestemmingsplan 'Roodeschool' heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Woongebied' met een bouwvlak. Tevens heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' en 'wetgevingszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Op basis van het facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' heeft het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Roodeschool' weergegeven.



Afbeelding 1. Uitsnede bestemmingsplan 'Roodeschool' (bron: ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 11-06-2019)

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het midden van het dorp Roodeschool aan de Van Speykstraat, de Hooilandseweg en de M.H. Trompstraat. In het plangebied is de bebouwing van het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit een oude romneyloods en twee standaard loodsen (zie afbeelding 2). Hiernaast bestaat het plangebied voornamelijk uit verhard oppervlak. Uitzondering hierop is het perceel aan de M.H. Trompstraat. Dit perceel bestaat uit grasland.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Naast de woningen zijn aan de zuidwestzijde van het plangebied een dorpshuis, een gascondensaat overlaadstation gevestigd. Tevens zijn aan de zuidzijde twee locaties voor bedrijvigheid gelegen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving is op onderstaande luchtfoto weergegeven.

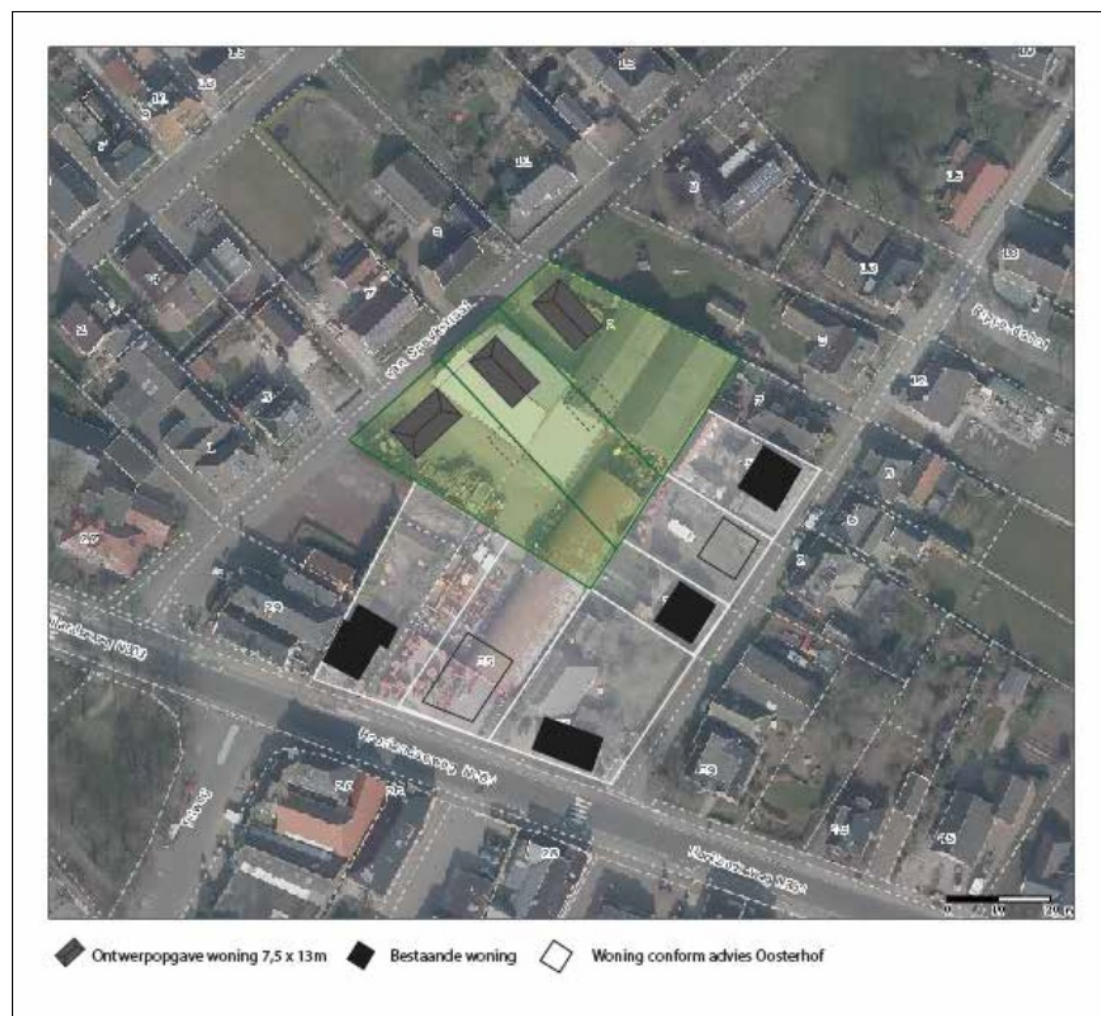


Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (bron:pdokviewer.pdok.nl, d.d. 11-06-2019)

2.2 Toekomstige situatie

Aangezien het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof is verplaatst naar de Hooilandseweg 145 bestaat het voornemen om op deze locatie een vijftal woningen tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor dient de bestaande bebouwing te worden gesloopt waarna de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. In overleg met Libau 'Team Ruimtelijke kwaliteit' is bekeken hoeveel woningen op de locatie Van Speykstraat in combinatie met de locatie Hooilandseweg gebouwd zouden kunnen worden. Het stedenbouwkundig advies (zie Bijlage 1) gaat uit van maximaal 5 nieuwe woningen.

Zoals op de onderstaande afbeelding is te zien, worden er aan de Van Speykstraat drie woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn geprojecteerd in de bestaande rooilijn. De overige twee woningen worden tevens in de rooilijn aan de Hooilandseweg en de M.H. Trompstraat mogelijk gemaakt. Het perceel aan de Hooilandseweg wordt opgeknijpt, derhalve krijgt de woning aan de Hooilandseweg 31 een grotere tuin.



Afbeelding 3. Inrichtingsschets (bron: Libau, d.d. 11-06-2019)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met deze rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse gebieden. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig of wenselijk zijn.

Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de plannen voor het betreffende plangebied en de omliggende gronden.

3.1.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van het plan is de realisatie van vijf woningen. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; 201501297/1/R4) is een bouwplan van deze beperkte omvang geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het vervolg van deze toelichting aangetoond dat de ontwikkeling wel leidt tot een zorgvuldige benutting van de ruimte en in die zin in overeenstemming is met de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening op een aantal onderdelen gewijzigd.

Doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

RUIMTE

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

WATER

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

MOBILITEIT

- Bereikbaarheid

MILIEU

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 zoals hierboven is beschreven. Hieronder zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het plangebied:

1. Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (afdeling 2.1);
2. Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (artikel 2.23.3);
3. Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen (artikel 2.23.4).

AD 1.

Afdeling 2.1 ziet toe op de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen en op de sloop van gebouwen binnen het aardbevingsgebied. De bebouwing in het plangebied bestaat uit niet-karakteristieke gebouwen. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

AD 2.

Het plangebied ligt binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. De toelichting op een plan dat betrekking heeft op deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 1. maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 2. maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 3. maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 4. maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

AD 3.

Het plangebied ligt deels binnen de 'veiligheidszone 3 transport'. Een plan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen deze zone.

In paragraaf 4.2.3 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. In deze paragraaf wordt tevens nader ingegaan op de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de provinciale weg N363.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woon- en Leefbaarheidsplan

In het convenant 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta' (26 april 2012) hebben 35 partijen, waaronder de voormalige gemeente Eemswold, aangegeven gezamenlijk te willen werken aan de leefbaarheid in de regio. Dit is uitgewerkt in het 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta - Beter leven voor minder mensen (Stuurgroep PLUS Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 7 november 2012). De bevolking in de Eemsdelta krimpt en verandert van samenstelling. Het aantal ouderen groeit en het aantal jongeren neemt af. Voorzieningen op het gebied van wonen, werken, school en zorg komen daardoor onder druk te staan. Het Woon- en Leefbaarheidsplan bevat maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.

Inmiddels is het Woon- en Leefbaarheidsplan geactualiseerd; Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 - Noord-Groningen Leeft! (Stuurgroep Plus Wonen en Voorzieningen, De Marne en Eemsdelta, 16 maart 2017). Een herijking bleek nodig vanwege de grote impact van de aardbevingen op de leefbaarheid. Doelstelling van het nieuwe Woon- en Leefbaarheidsplan is dat voor 2021 de leefbaarheid ten minste terug is op het niveau van 2011. "Voor een deel heeft dat met 'stenen' te maken (sterke, duurzame en toekomstbestendige woningen bijvoorbeeld), maar ook met goede zorg, voor iedereen passend onderwijs en sociale vitaliteit. En het gaat over vertrouwen, samenwerking, energie en 'eigenaarschap': het gevoel mee te kunnen denken en beslissen over je eigen woon- en leefomgeving."

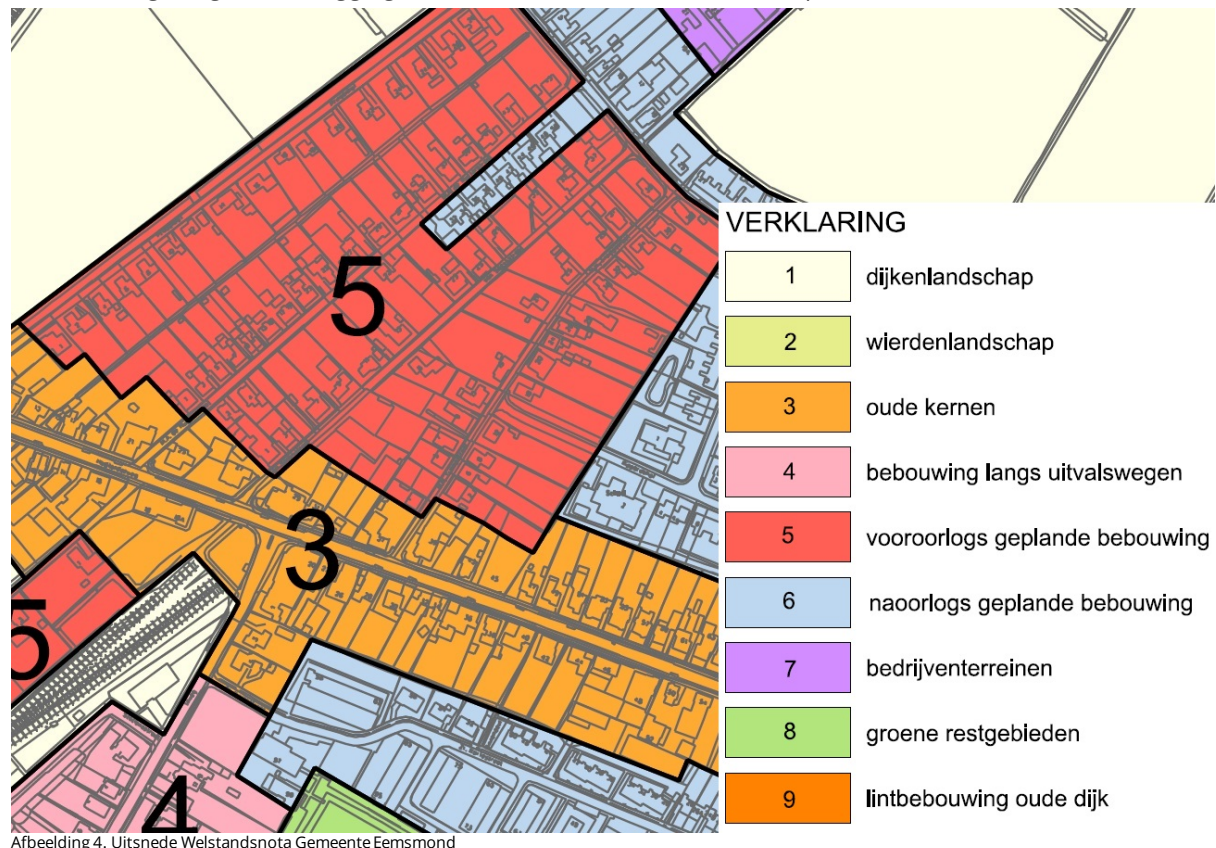
Het Woon- en Leefbaarheidsplan heeft de volgende vijf kernopgaven geformuleerd:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

De woningen zullen aardbevingsbestendig en gasloos worden gebouwd. Hiernaast zullen de woningen worden gebouwd voor starters. Dit is een categorie woningen waar een gebrek aan is in de gemeente. Het toevoegen van deze woningen past goed binnen het Woon- en leefbaarheidsplan.

3.3.2 Welstandsnota

De gemeente Het Hogeland heeft haar gemeentelijk welstandsbeleid voor het gebied van de voormalige gemeente Eemsmond opgenomen in de Welstandsnota Gemeente Eemsmond (vastgesteld op 13 oktober 2016). Het doel van deze nota is om een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Het Hogeland. Het plangebied maakt deel uit van de welstandsgebieden drie en vijf. Welstandsgebied drie betreft de oude kernen. Welstandsgebied vijf betreft de vooroorlogse geplande bebouwing. Voor het plangebied geldt een hoog welstandsregime gezien de ligging in de historische kern en de beeldbepalende rol.



Afbeelding 4. Uitsnede Welstandsnota Gemeente Eemsmond

De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de welstandsnota. Onder deze voorwaarden kan een

omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Notitie Water en Ruimte. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer, nu en in de toekomst.

Dit wijzigingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 26 april 2018 is een digitale watertoets uitgevoerd (bijlage 2). Op het plan is de korte procedure van toepassing. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de hierna aangegeven adviezen.

Watertoets

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Derhalve zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat de bodem geschikt is voor infiltratie. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, worden zoveel mogelijk benut.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- uitlogende materialen voorzien van een coating;
- toepassen van olie-/vetafscheiders bij wegen en parkeerplaatsen;
- in sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimtelos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit toegepast wordt dient dit in de waterparagraaf vastgelegd te worden.

Droogleggingseisen:

Woningen met kruipruimte	1,30 meter
Woningen zonder kruipruimte	1,00 meter
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 meter
Erfttoegangswegen	0,80 meter
Groenstroken / ecologische zones	0,50 meter

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Wet geluidhinder

WEGEN

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone, zoals woningen, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht te worden geschonken.

SPOORWEGEN

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs spoorwegen zones. Deze zones zijn aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones, zoals woningen, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

WEGEN

Voor de N363 geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt in de onderzoekszone van 200 m van deze weg. Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Door BügelHajema Adviseurs is in juni 2019 akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de woning aan de Hooilandseweg niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 11 dB vanwege de Hooilandseweg.

Om de realisatie van deze woning mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale

binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

SPOORWEGEN

Op de geluidplafondkaart is voor de spoorlijn Groningen-Roodeschool ter hoogte van het plangebied een maximale zone van 200 meter opgenomen. Het plangebied bevindt zich in deze zone. Uit het geluidsregister blijkt dat de geluidsplafonds van deze spoorlijn ter plaatse onder de norm van 55 dB liggen.

Conclusie

Indien aan het bovenstaande wordt voldaan, is het planvoornemen wat betreft geluid uitvoerbaar.

4.2.2 Bodem

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Onderzoek

Voor het voornemen is in 2015 een verkennen bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Dit verkennend bodemonderzoek is door EcoReest geactualiseerd (bijlage 5). Tevens heeft een nader milieukundig bodemonderzoek plaats gevonden.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Ter plaatse van de voormalige olieopslag en de voormalige werkplaats zijn in de grond gehalten aan minerale olie gelijk aan, en boven de interventiewaarde gemeten, op grond waarvan ter plaatse nader onderzoek is uitgevoerd. Op grond van het totaal aan resultaten van het actualiserend onderzoek wordt de onderzoekshypothese, zijnde verdachte locaties, met betrekking tot de onderzochte terreindelen bevestigd. Hiernaast dient de locatie als asbestverdacht te worden aangemerkt.

Op basis van het huidige totaal aan gegevens is in totaal circa 50 m³ sterk met minerale olie verontreinigde grond aanwezig. De ter plaatse aangetoonde sterke grondverontreiniging met minerale olie betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de uitgevoerde standaard risicobeoordeling is voor het toekomstige bodemgebruik "wonen met tuin" een onaanvaardbaar humaan risico berekend, als gevolg van overschrijding van de TCL door uitdamping van minerale olie in de fractie C10-C12.

Ten aanzien van de onderzoeksvragen kunnen deze op basis van het huidige totaal aan gegevens, niet in afdoende mate worden beantwoord. Bij het vooronderzoek is geen informatie verkregen inzake de aard en plaats van de toepassing van de olieproducten. Daarnaast berust het volume van de aangetoonde sterke verontreiniging op een inschatting, als gevolg van het feit dat geen toestemming is verkregen voor een deel van de in pandige werkzaamheden.

Conclusie

Op grond van het totaal aan resultaten van het huidige actualiserend en nader onderzoek wordt het volgende aanbevolen:

- Het uitvoeren van aanvullend nader bodemonderzoek conform de NTA5755. Dit onderzoek heeft tot doel om de oorzaak en de omvang van de verontreiniging met olieproducten (nader) vast te stellen. Bij dit onderzoek dient ter plaatse van de in pandige kantoor- kantine- en wasruimten te worden geboord, alsmede (op basis van de betreffende resultaten) ter plaatse van het aangrenzende perceel.
- Het uitvoeren van een asbestonderzoek conform de NEN5707: 2015, met name ter plaatse van de delen van het terrein waar bij het onderzoek in 1993 puin in de bodem is waargenomen.

4.2.3 Externe veiligheid

4.2.3.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd onbeschermd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaarcontour (grenswaarde) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Dit betekent dat beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan, tenzij daarvoor voldoende motivatie is gegeven.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop de kans op acuut overlijden ten gevolge van blootstelling aan een gevaarlijke stof door een calamiteit 1% bedraagt. Het GR kan niet grafisch op een kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de z.g. fN-curve.

In de wet -en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Voor een bestemmingsplan of inpassingsplan, dient volgen artikel 13 van het Bevi een groepsrisico verantwoording te worden uitgevoerd.

Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer ook het advies van de Veiligheidsregio Groningen is ingewonnen.

4.2.3.2 Beleidskader

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Risicobedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes (spoor, weg en waterwegen). Op basis van het Bevt moet rekening worden gehouden met het Landelijk Basisnet (verder: Basisnet) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het Basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen Basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

BASISNET VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor, over de weg en het water. Met het Basisnet water, weg en spoor worden risicoplafonds vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In het Basisnet wordt een maximum opgelegd aan de PR10⁻⁶. Deze PR10⁻⁶ kan daarmee niet meer ongelimiteerd groeien. De plaatsgebonden risicocontour vormt de grens van de gebruiksruimte voor het vervoer en tevens de grens van de veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs wegen, hoofdspoorwegen en/of binnenwateren waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het hart van de spoorbundel, het midden van de weg of op de referentiepunten gelegen op de begrenzingslijnen van de vaarweg. In het kader van de ruimtelijke ordening dient de afstand die voor de veiligheidszone in het Basisnet is vastgesteld te worden gehanteerd en wordt niet meer berekend. Het groepsrisico daarentegen dient wel te worden berekend en wordt daarbij de maximale benutting van groeiruimte voor het vervoer toegepast die in de bijlage van het Basisnet is vastgelegd.

Daarnaast moet voor bepaalde transportmodaliteiten met veel vervoer van zeer brandbare en toxische vloeistoffen in het Basisnet rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Een PAG is een gebied tot 30 meter aan weerszijden van de spoorbaan (en erboven) en 30 meter gemeten vanaf de rechter rand van de rijstrook van de (rijks)weg of het spoor waarbinnen, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Plasbranden kunnen ontstaan wanneer brandbare vloeistoffen ten gevolge van een ongeluk of calamiteit kunnen weglekken uit een tankwagen/wagon en tot ontbranding kunnen komen.

PROVINCIAAL BASISNET VOOR HET VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Het provinciaal basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risicoafstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit te bereiken zijn in de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2019 rondom een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) veiligheidszones opgenomen. Onderstaand worden de zones weergegeven:

- Veiligheidszone 1 provinciale wegen: zone langs wegen in verband met plaatsgebonden risico (PR max) provinciale wegen. Gemeten vanaf het midden van de buitenste weg kanten;
- Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute;
- Veiligheidszone 3 transport: veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen. Deze zone is bepaald op 30 meter gemeten vanaf de buitenste wegkanten van de wegen vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer.

Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriële regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Ook het Bevb is op dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb stelt verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten.

BELEMMERINGENSTROOK

In elk bestemmingsplan wordt ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door middel van een belemmeringenstrook van minimaal 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel. De afstand wordt gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor een hogedrukaardgasleiding die valt onder de werkingssfeer van het Bevb (inwendige diameter 50 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar) geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Voor aardgasleidingen met een druk > 40 bar bedraagt de belemmeringenstrook 5 meter.

4.2.3.3 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied, bevindt zich aan de Stationsstraat te Roodeschool de condensaatverladingsinrichting van Noordgastransport. Het betreft een inrichting waar gewerkt wordt met condensaat en de damp die bij het verladen uit de tankwagons wordt verdrongen. De inrichting valt onder het Bevi. De externe veiligheidsrisico's van de inrichting zijn in het verleden (juni 2011) met een kwantitatieve risico analyse (QRA) bepaald. Uit de QRA blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de inrichting is gelegen. Deze inrichting is derhalve niet relevant voor de externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied.

Risicovolle transportroutes

In de omgeving van het plangebied zijn de risicobronnen Spoorlijn Sauwerd - Roodeschool en de Provinciale weg N363 gelegen.

In de Handleiding risicoanalyse transport (HART, versie 1.2, 11 januari 2017, Rijkswaterstaat) is bepaald tot welke afstand bevolking invloed kan hebben op het resultaat van het groepsrisico. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

Volgens de handleiding is voor de berekening van het groepsrisico inzicht nodig in de personen- dichtheden binnen het invloedsgebied van de maatgevende stof ter hoogte van het plangebied. Op basis van de vervoersaantallen zoals opgenomen in de Regeling basisnet en de Handleiding risicoanalyse transport is vastgesteld dat het invloedsgebied van de spoorlijn Sauwerd - Roodeschool 35 meter bedraagt. Aangezien de minimale afstand van de spoorlijn tot het onderhavige plangebied groter is dan 35 meter, is de spoorlijn niet relevant voor de externe veiligheid binnen het plangebied.

Het plan is gelegen binnen de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' van de provinciale weg N363, zoals deze is opgenomen in de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2019. Gelet hierop moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld voor de provinciale weg N363.

In 2017 is ten behoeve van het bestemmingsplan Roodeschool (vastgesteld op 27-09-2018) het groepsrisico van de provinciale weg N363 berekend en verantwoord. Geconcludeerd is dat het groepsrisico voor deze weg geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Op grond van artikel 2.23.3 van de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2019 kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:

- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of

- maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
- maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
- maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

Aangezien aan de voorwaarden uit punt b wordt voldaan is een beperkte groepsrisico verantwoording van toepassing. Dat wil zeggen dat in de verantwoording in ieder geval wordt ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de desbetreffende transportroute, ook in het licht van de aangebrachte of aan te brengen ruimtelijk relevante bouwkundige voorzieningen; en
- voor zover dat besluit betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich op die transportroute een ramp of zwaar ongeval voltrekt.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Advies veiligheidsregio Groningen

De veiligheidsregio Groningen heeft voornemen beoordeeld op de onderwerpen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uit deze beoordeling komt naar voren dat voor deze onderwerpen geen knelpunten ontstaan. Wel adviseert de Veiligheidsregio Groningen om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirenes, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, sociale media enz.

Omtrent de overige veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes en brandpreventieve voorzieningen binnen de objecten zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' een nadere beoordeling plaatsvinden.

4.2.3.4 Conclusie

Voor de externe veiligheidssituatie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirenes, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, sociale media enz.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door InfoMil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM10 en PM2,5 in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM10 en PM2,5 in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt InfoMil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM10, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM2,5".

Onderzoek

Op grond van de nibm-tool (versie 2019) is een project pas in betekende mate bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 750 per dag, waarvan 10% vrachtverkeer (weekdaggemiddelde). Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal vijf woningen. Uit de Kencijfers verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, publicatie 381 van de CROW blijkt dat de woningen maximaal 41,5 extra verkeersbewegingen genereren.

Het planvoornemen is daarmee dusdanig kleinschalig van aard dat, voor zover sprake is van een toename van verkeer, het aantal verkeersbewegingen ruim onder het genoemde aantal van 750 blijft. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

Het plan moet worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.2.5 Milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt 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. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mengeling van woonfuncties, bedrijvigheid en een drukke weg. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Aan de Hooilandseweg zijn twee locaties voor bedrijvigheid gelegen. Deze locaties vallen volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering binnen de milieucategorie 2. De minimale richtafstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 30 meter. Zoals al eerder opgemerkt is hier sprake van een gemengd gebied, waardoor een afstandsstep terug mag worden gedaan. Derhalve bedraagt de richtafstand 10 meter. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 15 meter. Er wordt aan de afstand voldaan.

Aan de Van Speykstraat is tevens een locatie voor bedrijvigheid gelegen. Deze locatie valt volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering binnen de milieucategorie 2. De minimale richtafstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 30 meter. Zoals al eerder opgemerkt is hier sprake van een gemengd gebied, waardoor een afstandsstep terug mag worden gedaan. Derhalve bedraagt de richtafstand 10 meter. De

afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 45 meter. Er wordt aan de afstand voldaan.

Ten westen van het plangebied ligt tevens een bestemming 'Horeca'. Deze locatie valt volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering binnen de milieucategorie 1. De minimale richtafstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 10 meter. De afstand van het horeca bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 11 meter. Er wordt aan de afstand voldaan.

Ten zuidwesten van het plangebied is een gascondensaat overlaadstation gelegen. Dit bedrijf valt volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering binnen de milieucategorie 3.1. De minimale richtafstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 50 meter. Aangezien deze richtafstand gebaseerd is op het aspect gevaar mag geen afstandsstap terug worden gedaan. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 68 meter. Er wordt aan de afstand voldaan. Tevens is het aspect gevaar nader verantwoord in paragraaf 4.2.3.

Conclusie

Aan deze minimale richtafstanden kan worden voldaan. De nieuwe woningen zullen geen hinder ondervinden van de omliggende bedrijven en de omliggende bedrijven zullen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de nieuwe woningen.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 6). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

4.3.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. De locatie is tevens ongeschikt als broedlocatie voor niet jaarrond beschermde soorten. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest – of verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen.

De te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten of soorten die alleen onder de zorgplicht vallen waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is gelegen ten zuiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Waddenzee. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000-gebied bedraagt ca. 4,5 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep zijn veel potentiële effecten op het Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Over deze afstand kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Derhalve is een AERIUS-berekening uitgevoerd (bijlage 7). Uit de berekening blijkt dat de projectbijdrage op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een gebied uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand tussen het plangebied en het NNN wordt een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van NNN gebieden niet verwacht.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel blijft ter allen tijde de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

De gemeente Het Hogeland heeft voor haar plangebied de voormalige gemeente Eemsmond het facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' en de nota Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond vastgesteld. In de nota 'Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond' worden de cultuurhistorische kernkwaliteiten beschreven, waarna deze in het facetbestemmingsplan zijn geborgd.

Onderzoek

In de nota Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond is Roodeschool getypeerd als een belangrijke kern in het open polderlandschap. Het is een wegdorp dat is gebouwd op een kwelderwal. De ruggengraat van het dorp is de Hooilandseweg. Kenmerkend aan de noordzijde van het dorp zijn de straten die de opstrekkende verkaveling volgen en de kern verbinden met de Noordpolder. De Van Speykstraat maakt deel uit van deze straten. In de nota is een regieaanwijzing opgenomen voor de Hooilandseweg, namelijk dat het profiel aangepast zou moeten worden aan de dorpse maat en schaal.

Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke panden of monumenten gelegen. Wel is het plangebied aangeduid als karakteristiek gebied. Binnen deze aanduiding mag het slopen van panden niet leiden tot de achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig, dan wel het landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling heeft Libau 'Team Ruimtelijke kwaliteit' een inrichtingsschets (zie Bijlage 1) opgesteld. Aangezien de nieuw te bouwen woningen volgens deze inrichtingsschets worden gesitueerd vindt er een verbetering van de boven genoemde kenmerkende waarden van Roodeschool plaats.

Conclusie

Wat betreft het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4.2 Archeologie

Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze

wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ).

Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Onderzoek

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Eemsmond aangeduid als 'moderne woonwijken en industrieën'. Archeologisch veldonderzoek is hier op grond van het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk.



Afbeelding 5. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Conclusie

Wat betreft het aspect archeologie is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De vijf nieuwe woningen genereren verkeer. In het plangebied stonden voorheen een woning en bedrijfsbebouwing. Al met al wordt er ten opzichte van de eerdere situatie een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Deze hoeveelheid verkeer leidt, gezien de bestaande verkeersintensiteiten, niet tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Van Speykstraat, de Hooilandseweg of de M.H. Trompstraat.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeernorm, waarbij het parkeren om eigen erf dient te gebeuren. Voor het parkeren wordt daarbij CROW-publicatie 318 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' als uitgangspunt genomen. In de CROW-publicatie wordt beschreven dat de norm

voor starters woningen op minimaal 1 parkeerplaats ligt. Het minimale noodzakelijke aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee vijf.

In het plangebied worden deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De ruimtelijke ontwikkeling kan daarmee voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

4.6 Vormvrije m.e.r.

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de bouw van vijf woningen mogelijk. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage) geldt een grenswaarde van 2.000 woningen. Het planvoornemen blijft met de genoemde aantallen en oppervlaktes ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in deze toelichting blijkt dat de effecten van de realisatie van het planvoornemen in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredige nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied. Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Conclusie

Het planvoornemen is van een relatief geringe omvang. Daarbij is het planvoornemen qua situering en potentiële negatieve effecten op de omgeving niet van dien aard dat het nader beoordeeld moet worden in een afzonderlijke m.e.r.-(beoordelings)procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het op grond van artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend.

Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

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

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan dat elders in Roodeschool geldt: bestemmingsplan 'Roodeschool' (met identificatienummer NL.IMRO.1651.16BPRoodeschool-0401). Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Het bestemmingsplan bevat de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming is ontleend aan het eerder ter plaatse geldende bestemmingsplan

'Roodeschool'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep. Daarnaast zijn verscheidene voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor deze woonfunctie en de bijbehorende voorzieningen mogen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd. De bouwregels voorzien vervolgens in regels die voorschrijven op welke manier gronden met deze bestemming mogen worden bebouwd. Die regels komen erop neer dat de bouwplannen, zoals die zijn besproken in paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie), gerealiseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Ten tweede bevatten de algemene regels de 'Algemene bouwregels'. Deze bouwregels bepalen dat windturbines niet zijn toegestaan. Hierover echter bij de 'Algemene afwijkingsregels' meer.

Ten derde bevat dit bestemmingsplan de 'Algemene gebruiksregels'. Deze regels bepalen welk gebruik in het plangebied van dit plan al dan niet is toegestaan. Zaken die bijvoorbeeld niet zijn toegestaan betreffen de opslag van schroot, het storten van puin en het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

Ten vierde bevat dit plan ook de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze aanduiding bepaalt dat het verboden is om gebouwen en/of terreinen te gebruiken als object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Ook hier bepaalt een begrip (artikel 1.30) vervolgens wat dit bestemmingsplan onder een object voor langdurig verblijf rekent.

Ten vijfde bevatten de algemene regels de 'Algemene afwijkingsregels'. De algemene afwijkingsregels bepalen dat het mogelijk is om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Zo mag men met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages afwijken, tenzij het gaat om reclamemasten. Ook maken deze regels mogelijk om onder voorwaarden toch windturbines te bouwen, dit in afwijking van de 'Algemene bouwregels'.

Ten zesde bevatten de algemene regels de 'Algemene wijzigingsregels'. Deze regels maken het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland om het bestemmingsplan te wijzigen om op die manier het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling aan te passen en om een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden op te nemen.

Tot slot bevatten de algemene regels de 'Overige regels'. Deze regels bepalen ten eerste dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland een aantal aspecten nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in dit bestemmingsplan. Deze bepaling is dus aanvullend op de bouwregels van de bestemmingsregels. Daarnaast bepalen de overige regels in lid 10.2 dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. De subleden van het artikel geven vervolgens een nadere detaillering van deze regel.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden/ Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan komen ten laste van de gemeente Het Hogeland. Om die reden is een exploitatieplan niet vereist.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de (externe) veiligheid is door de Veiligheidsregio Groningen en de Omgevingsdienst Groningen een paragraaf externe veiligheid opgesteld. Deze paragraaf is opgenomen in dit bestemmingsplan. De Advies reacties van de Veiligheidsregio Groningen en de Omgevingsdienst Groningen zijn als bijlagen 8 en 9 opgenomen.

6.2.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en is in deze periode ter beoordeling voorgelegd aan de 'overlegpartners' (artikel 3.1.1 van het Bro). Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

Waterschap

Het waterschap Noorderzijlvest heeft in een reactie (Bijlage 10) laten weten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap gaat ervan uit dat in het plan de hemelwaterafvoeren gescheiden worden aangelegd van de afvoeren van huishoudelijk afvalwater. Bij aanpassing van het aanwezige gemengde rioolstelsel met een regenwaterstelsel kan op dat moment eenvoudig invulling worden gegeven aan het afkoppelen van hemelwater.

Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft als reactie (Bijlage 11) op het voorontwerpbestemmingsplan aangeraden het bestemmingsplan aan te vullen op basis van het aanvullende bodem- en astbestonderzoek. De conclusie uit deze onderzoeken is dat bodemsanering noodzakelijk is. Er is een BUS-melding gedaan. De sanering is nog niet uitgevoerd.

Reactie gemeente op overlegreactie provincie

Het klopt dat de bodem gesaneerd dient te worden en een BUS-melding is ingediend. De verkoop van de kavels en de omgevingsvergunningprocedure zal pas worden opgestart als de sanering is uitgevoerd. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt pas van kracht als het evaluatieverslag is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

6.2.3 Zienswijzen

De resultaten van de zienswijzen worden te zijner tijd ingevoegd.

