

Herstructurering Zandweer

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Huidige en toekomstige situatie	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie	16
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Milieu	19
4.5 Water	23
4.6 Vormvrije m.e.r.	24
4.7 Duurzaamheid en aardbevingbestendigheid	24
Hoofdstuk5 Juridische toelichting	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Planregels	25
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Vanwege de aardbevingsproblematiek moeten in Zandeweer verschillende huizen worden versterkt of sloop en nieuwbouw van de woningen is nodig. In de Albert van der Zielstraat en in de Poelweg zijn inmiddels 21 woningen gesloopt om aardbevingsbestendige woningen terug te kunnen bouwen. Begin jaren '70 van de vorige eeuw is de Albert van der Zielstraat aangelegd. De huurwoningen die er stonden zijn in het begin van de jaren '80 gebouwd.

In de Albert van der Zielstraat en in de Poelweg worden in totaal 17 woningen teruggebouwd. Er stonden 10 gezinswoningen en 11 levensloopbestendige woningen. In de nieuwe situatie worden er 6 grote en 4 kleine gezinswoningen en 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

De nieuwe woningen worden niet precies op dezelfde plek teruggebouwd. Een groot aantal van de nieuw te bouwen woningen voldoet daarom niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Dat was de reden om een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van deze 17 grondgebonden woningen. Hoewel er minder woningen worden teruggebouwd dan het bestaande aantal, sluit dit aantal wel aan bij de behoefte van de huurders van de oude woningen. Hierover is uitvoering overleg geweest met de huurders van de woningen en met de omwonenden. In samenspraak met de huurders is gekozen voor terugkeer naar één van de nieuwe woningen op de oude plek of het verhuizen naar een woning op een andere plek.

Voor de herinrichting van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is door de gemeente Het Hogeland vastgesteld op 7 november 2023. Naast een kwaliteitsslag voor de woningen, is er ook aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Het gehele plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls met meer ruimte voor groen tussen de woningen en een park aan de westzijde van de Albert van der Zielstraat.

1.2 Ligging plangebied

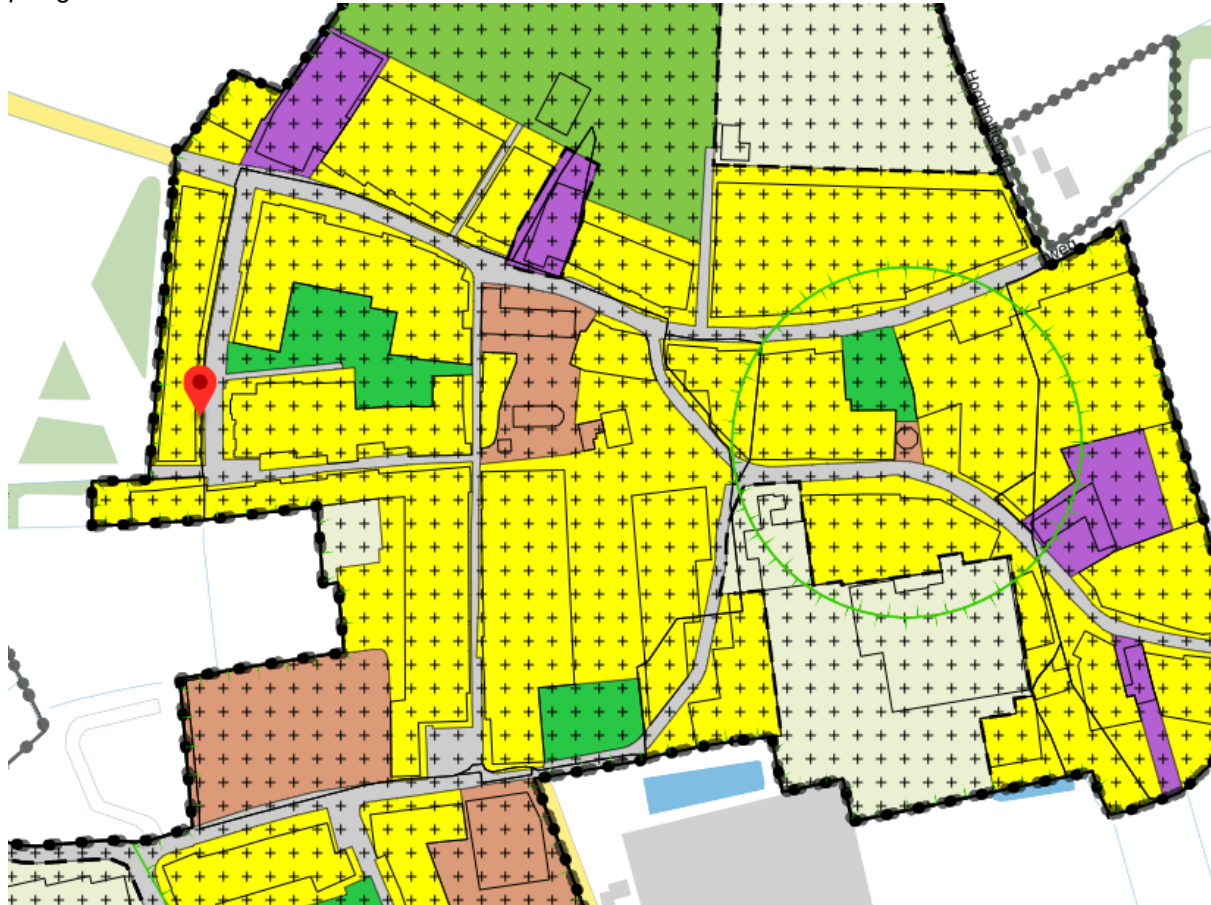
Zandeweer is een dorp in de gemeente het Hogeland. Het dorp ligt ten zuiden van Uithuizen. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Zandeweer en grenst aan een bosgebied dat eigendom is van Staatsbosbeheer.



Afbeelding 1.1 Globale ligging plangebied (Bron: PDOK, bewerkt door Buro Hollema)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Doodstil en Zandweer' welke vastgesteld is op 4 oktober 2012. Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'wonen', 'verkeer' en 'agrarisch' aanwezig. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' is aanwezig binnen het plangebied.



Abbeelding 1.2 Geldend bestemmingsplan 'Doodstil en Zandweer' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het bestemmingsplan 'Doodstil en Zandweer' zijn op het plangebied meerdere facetbestemmingsplannen van toepassing. Aangezien dit facetplannen zijn die voor de gehele gemeente van toepassing zijn en daardoor niet specifiek voor één plek in de gemeente zijn de meeste facetbestemmingsplannen niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is het facetbestemmingsplan 'Geitenhouderij'. Wel is het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' van toepassing. De in dit facetbestemmingsplan opgenomen regels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingplan.

1.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De woningen aan de westzijde van de Albert van der Zielstraat komen in de toekomstige situatie westelijker te liggen. De woningen aan de zuidzijde van de Poelweg komen wat zuidelijker te liggen. Hierdoor komen de tuinen van de nieuwe woningen deels net buiten het bestemmingsplan, in het buitengebied, te liggen. De woningen ten oosten van de Albert van der Zielstraat zijn niet in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het algemeen geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. In dit hoofdstuk wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. Specifiek beleid (rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) besproken. De uit het beleid voortkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. In hoofdstuk 5 worden de regels juridisch toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Begin jaren '70 van de vorige eeuw is de Albert van der Zielstraat aangelegd. Begin jaren '80 zijn de huurwoningen die er in de huidige situatie staan gebouwd. In de huidige situatie staan er 21 huurwoningen aan de Albert van der Zielstraat en Poelweg. Vanwege de aardbevingsversterkingsopgave worden deze woningen gesloopt en komt er nieuwbouw voor in de plaats.



Afbeelding 2.1 Huidig aanzicht Albert van der Zielstraat (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2 Huidig bovenaanzicht Poelweg (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Voor deze gebiedsontwikkeling heeft KAW in opdracht van de gemeente het Hogeland een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Ook heeft KAW een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In de toekomstige situatie worden er 6 grote gezinswoningen gerealiseerd. Dit aantal is in de bestaande situatie 10. Er komen 4 kleine gezinswoningen, in de huidige situatie zijn deze woningen nog niet aanwezig. Daarnaast komen nog 7 levensloopbestendige woningen in het plangebied, in de huidige situatie zijn dit er 11. Alle woningen worden in de nieuwe situatie sociale huurwoningen.

Van deze 17 woningen zijn er 12 waarvan er een strijdigheid is met het huidige bestemmingsplan. De gemeente heeft ervoor gekozen om voor het gehele project het voorliggende bestemmingsplan op te stellen, dus ook voor de woningen die nu niet strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente heeft KAW gevraagd om met betrokkenheid vanuit het dorp een stedenbouwkundig plan te maken voor de sloop-nieuwbouw van de huurwoningen die aan de Albert van der Zielstraat en de Poelweg (plangebied) staan. Uit een door KAW uitgevoerd onderzoek en de gesprekken met de bewoners zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

- het herstellen van de hiërarchie tussen Poelweg en Albert van der Zielstraat: de Poelweg als belangrijkste weg en de Albert van der Zielstraat als dwarsweg.
- het herstellen van de relatie tussen het landschap en de Poelweg aan de westzijde.
- het realiseren van een relatie tussen de Albert van der Zielstraat en het achterliggende bos, middels een "groene route".
- het verkleinen van de schaal van de bebouwing aan de Albert van der Zielstraat.
- het creëren van meer ruimte voor groen en parkeren in de Albert van der Zielstraat.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot het stedenbouwkundig plan. Het gevolg van de uitwerking van de uitgangspunten in dit stedenbouwkundig plan is dat de huidige woonpercelen aan de Albert van der Zielstraat iets meer naar het westen verplaatst worden. Alleen zo komt er ruimte om een groen hofje aan te leggen waarmee er meer groen in het plan wordt gecreëerd (zie afbeeldingen 2.3 en 2.4).



Afbeelding 2.3 Toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief (bron: KAW Architecten)



Afbeelding 2.4 Toekomstige situatie plattegrond (bron: KAW Architecten)

2.2.1 Parkeren en ontsluiting

In het stedenbouwkundig plan is de vermindering van het aantal woningen opgenomen. Er zijn 14 woningen die een eigen parkeerplaats op eigen erf krijgen. Naast de 14 privé parkeerplaatsen worden er ook 14 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt neer op 28 parkeerplaatsen in totaal.

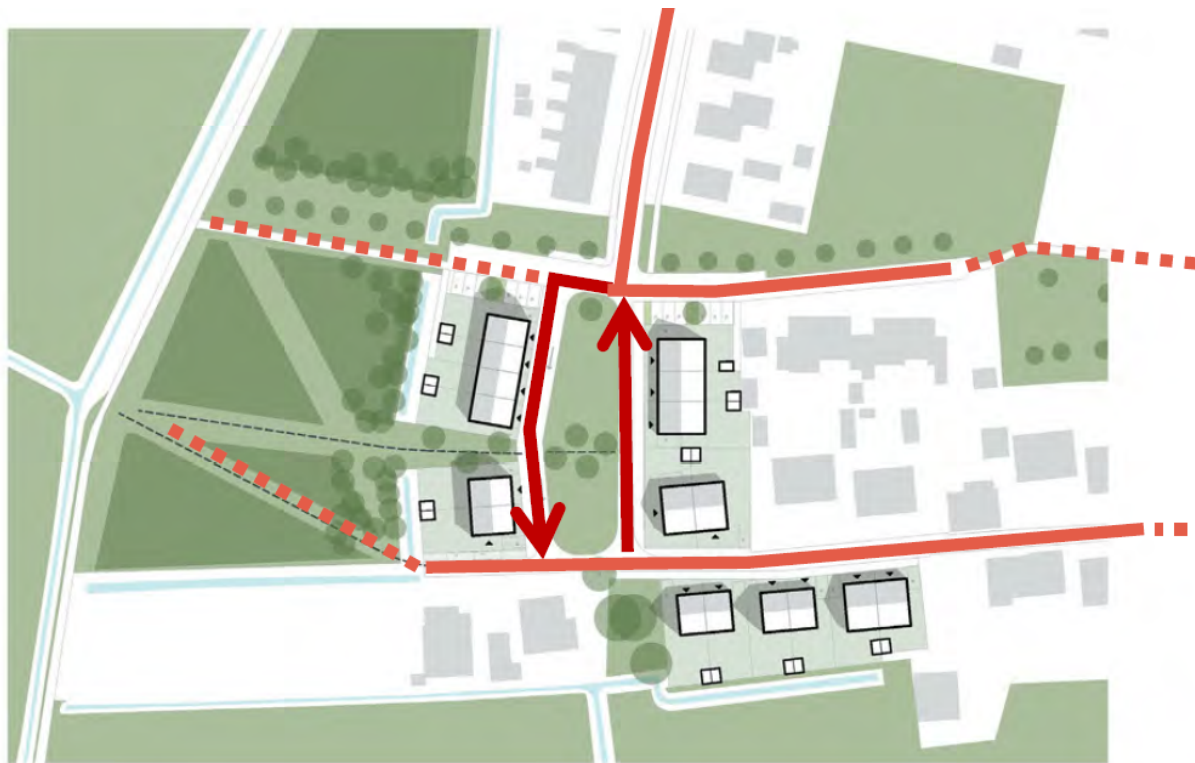
De gemeente hanteert voor dit plan een gemiddelde parkeernorm van 1,5. Aangezien er 17 woningen gerealiseerd worden, zijn er 25,5 (26) parkeerplaatsen nodig. Gelet op het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan, wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.



Afbeelding 2.5 Toekomstige parkeervoorzieningen (bron: KAW Architecten)

De nieuwe situatie wordt ingericht met een hof en een plantsoen. Om dit hofje komen twee wegen. Keren rondom het hofje wordt mogelijk gemaakt. De Poelweg blijft een doodlopende weg, maar wordt wel verlengd voor ontsluiting van de woningen aan de westzijde.

Het plan betreft vervanging van de huidige woningen met aardbevingsschade. In totaal komen er op deze locatie 4 woningen minder terug in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. De verkeersbewegingen die deze woningen genereren gaan hierdoor op in het huidige verkeersbeeld.



Afbeelding 2.6 Toekomstige verkeersontsluiting (bron: KAW architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving benoemd die in samenhang bekeken moeten worden. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economisch kansen die daarbij behoren. Het Rijk heeft hiervoor vier integrale prioritaire opgaven benoemd, waarbij keuzes moeten worden gemaakt tussen nationale belangen. Deze prioriteiten zijn:

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

Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van het plangebied zal per plan een afweging gemaakt moeten worden. Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Om aan dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1.6. Lid 2 Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling. Echter is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met dit project worden 17 woningen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De bebouwingsoppervlakte neemt echter niet toe aangezien dit plan een vervanging van huidige 21 woningen betreft, waarbij bovendien minder woningen worden teruggebouwd dan in de oude situatie. Hierdoor is een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig. Wel dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de goede ruimtelijke ordening. Hier wordt in de rest van dit bestemmingsplan verder op ingegaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is door Provinciale Staten op 1 juni 2016 vastgesteld. Nadien is deze Omgevingsvisie drie keer (gedeeltelijk) geactualiseerd. De meest actuele versie is op 25 mei 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving.

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

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien is deze verordening enkele keren gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening. De geconsolideerde versie van 15 november 2022, is de meest actuele versie van de verordening.

Toets Omgevingsverordening provincie Groningen

Een ruimtelijk plan dient aan de in de omgevingsverordening opgenomen aspecten getoetst te worden. Hiervoor zijn bepalingen in de omgevingsverordening opgenomen. Het plangebied raakt twee provinciale belangen. In artikel 2.13.1. lid 1 is bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) niet is toegestaan in het buitengebied. In artikel 2.47 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de op kaart 6 aangegeven 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland' niet voorziet in wijziging van de bestemming of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond, als door die wijziging significant afbreuk wordt gedaan aan het areaal van de gronden die tot het bos- of natuurgebied behoren of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en

cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied.

Het eerste provinciale belang heeft betrekking op de plaats waar gebouwd gaat worden. Doordat de tuinen van de woningen een aantal meters naar achter schuiven liggen deze met hun toekomstige woonbestemming deels in het buitengebied. Het provinciale beleid staat in principe uitbreiding van nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals de uitbreiding van een tuin in het buitengebied niet toe. Alleen als aangetoond kan worden dat het een stedelijke ontwikkeling betreft die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, kan de provincie alsnog toestemming geven voor deze uitbreiding van de woonbestemming. Voorwaarde is dat aangetoond wordt dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. In hoofdstuk 2.2 is uitgelegd dat rekening houdende met de wensen van de bewoners en de gewenste stedenbouwkundige kwaliteiten die dit gebied goed kan gebruiken, het niet meer mogelijk is om geheel binnen het door de provincie aangewezen stedelijk gebied te blijven. Overigens wordt slechts een klein deel van de tuinen aangelegd in het buitengebied.

Het tweede provinciale belang dat geraakt wordt, is een bos- en natuurgebied buiten de NNN. Aan de westzijde van het plangebied staat een kleine houtopstand die provinciaal is aangemerkt als een bos- en natuurgebied buiten het Natuur Netwerk Nederland. Hoe met deze strijdigheid wordt omgegaan, wordt toegelicht in hoofdstuk 4.3.

Conclusie

Het woningbouwproject dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in de basis op twee vlakken strijdig met de provinciale belangen. In de verordening is bepaald hoe welke voorwaarden alsnog medewerking kan worden verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied en in bos- en natuurgebieden buiten het NNN. In de hoofdstukken 2.2. en 4.3 is toegelicht hoe aan deze voorwaarden is voldaan, waardoor dit woningbouwproject alsnog niet strijdig is met de genoemde provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Het Hogeland

Gemeente Het Hogeland heeft de Omgevingsvisie 'Roemte voor Het Hogeland - de basis voor onze keuzes' vastgesteld op 16 november 2022. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving, de visie geeft de ambities weer en de uitwerking daarvan in de verschillende gebieden die de gemeente rijk is.

In de Omgevingsvisie is benoemd dat de ruimtevragen in de gemeente Het Hogeland talrijk zijn, maar de ruimte in de gemeente schaars is. Er liggen grote ruimtelijke uitdagingen te wachten op onder andere het gebied van wonen energie en van natuur. Deze uitdagingen vragen om ruimtelijke keuzes en het stellen van prioriteiten. Dat zal de gemeente doen, maar de keuzes worden veelal niet als gemeente alleen gemaakt. De Omgevingsvisie helpt om, in alle gesprekken die de komende jaren gevoerd zullen worden over de ruimtelijke inrichting van de gemeente, de belangen en ambities naar voren te brengen.

Een van de ambities uit de Omgevingsvisie is een levend(ig) Hogeland. Wat betreft de versterkingsopgave wordt gekozen voor maatwerk. Het eindresultaat dient te passen bij de plek en bij het dorp; in aantallen, typen, uitstraling en inrichting van de plek. Ook wil de gemeente werken aan een woningvoorraad die past bij de bevolkingsopbouw, die duurzaam is en een goede kwaliteit heeft.

Conclusie

Dit woningbouwproject is een maatwerkoplossing voor het vervangen van de sociale huurwoningen met aardbevingsschade. Doordat er een gedegen stedenbouwkundig plan is gemaakt past het eindresultaat bij de plek en in het dorp. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Het Hogeland.

3.3.2 Woonvisie Het Hogeland

De woonvisie van de gemeente Het Hogeland is op 10 februari 2021 vastgesteld. De woonvisie bevat keuzes en richtingen op hoofdlijnen, gericht op de langere termijn. Soms gelden uitspraken voor alle dorpen, soms richten ze zich op enkele dorpen, of één specifieke plek. Een woonvisie richt zich logischerwijs op het thema wonen. Maar goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. In deze visie gaat de gemeente ook in op aanverwante thema's zoals leefbaarheid, zorg, duurzaamheid, bereikbaarheid, het aardbevingsdossier, voorzieningen en economie.

Op basis van onderzoek (Noord-Groningen, Regio Groningen Assen, KR8-corporaties) naar de samenstelling van de huidige voorraad woningen in de regio 'woondorpen rond Uithuizen en Uithuizermeeden', signalen van corporaties en marktpartijen is in de woonvisie een verwachting per marktsegment (sociale huur, vrije sector, koop) in de periode 2020-2030 opgenomen. De behoefte verandert met de tijd en kent per dorp een zekere mate van toeval. Er moet dan ook voldoende ruimte blijven om programma's bij te kunnen stellen naar de actuele vraag. Voor de deelregio 'woondorpen rond Uithuizen en Uithuizermeeden' geldt de verwachting dat er geen behoefte is aan méér woningen, maar wel aan betere of andere woningen. Voor sociale huurwoningen geldt dat vernieuwingsprojecten wenselijk zijn, ongeacht het aantal woningen.

Conclusie

Dit woningbouwproject betreft vernieuwing van de bestaande sociale huurwoningen. Dit past binnen de vraag naar betere, andere of vernieuwde woningen. Hiermee is dit bouwplan in overeenstemming met de woonvisie van de gemeente Het Hogeland.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 1988 is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Onderzoek

In april 2023 heeft archeologisch onderzoeksbureau de Steekproef een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). In dit onderzoek is geconcludeerd dat tijdens eerdere archeologische begeleidingen in de dorpskern wierdelagen, aardewerkscherven en botresten zijn gevonden. De verwachting is daarom in het plangebied ook hoog voor resten van een wierde met bewoning. Indicatoren hiervan zijn onder andere scherven aardewerk, artefacten van metaal, steen of glas, maar ook grondsporen zoals waterputten, paalkuilen, greppels en ophogingslagen. Uit de nieuwe tijd kunnen langs de Poelweg nog funderingsresten aanwezig van de woningen die daar stonden. Eventuele verstoringen kunnen zijn veroorzaakt door de bouw van de huidige woningen, kabels en leidingen en aanleg van het wegcunet. Gelet op deze archeologische verwachting is geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek uit te voeren.

In 2023 is door De Steekproef bv in het plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd (bijlage 4). In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (verkennde fase) 18 boringen verricht. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het plangebied tot in de kwelder(wal)afzettingen verstoord is geraakt. Onder de verstoringen zijn intacte kwelderafzettingen en wadafzettingen aanwezig. Het veldonderzoek in het plangebied heeft geen vondsten opgeleverd in een archeologische, onverstoord context. Hiermee is er in het plangebied een lage kans op behoudenswaardige archeologische waarden. Geadviseerd is om het plangebied vrij te geven voor verder onderzoek.

Conclusie

Met het realiseren van dit woningbouwproject vindt geen archeologisch verstoring plaats. Het project is niet strijdig met de archeologisch wetgeving.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden.

Onderzoek

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Het Hogeland aangegeven welke cultuurhistorische waarde van toepassing zijn op Zandweer. Voor Zandweer is cultuurhistorisch de wierde waar het dorp op is ontstaan van waarde. Het is geen beschermd dorpsgezicht. De locatie zelf is tot de jaren 70 onbebouwd gebleven, tot de af te breken sociale huurwoningen er zijn gebouwd. Hierdoor is de cultuurhistorische waarde van de gebied nihil.

Ongeveer 300 meter ten oosten van het plangebied staat de molen 'Windlust'. Om te voorkomen dat de molen minder wind vangt door de bouw van nieuwe gebouwen is een molenbiotoop opgesteld. Het plangebied ligt in de vrijwaringszone 'molenbiotoop - 2', waar geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (5,3 +N.A.P.) verminderd met 2 m, mag worden opgericht. De in het

bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de voor Zandeweer opgestelde molenbiotoop.

Conclusie

Het plan kent geen cultuurhistorische waarde en is daardoor niet strijdig met het beleid omtrent cultuurhistorie. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden voor de molenbiotoop.

4.3 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming (NNN, vogelgebieden en stikstof);
2. soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Groningen heeft daarnaast ook nog bos- en natuurgebieden buiten het NNN aangewezen als beschermingswaardige gebieden. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN en in de andere waardevolle bos- en natuurgebieden niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantasten. Het NNN en de bos- en natuurgebieden buiten het NNN zijn in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

Onderzoek gebiedsbescherming

Stikstof

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 17 woningen mogelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied ligt op ongeveer 7,3 kilometer (Waddenzee). Vooral tijdens de aanleg-/bouwphase is er sprake van een tijdelijke toename van stikstofemissie. Gelet op de stikstofemissie is een stikstofberekening uitgevoerd. De conclusie uit deze berekening is dat er geen sprake is van een negatief significant effect in de stikstofgevoelige gebieden rondom het plangebied. De stikstofdepositie is 0,00 mol N/ha/jr. Het stikstofonderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

NNN, waardevolle bos- en natuurgebieden, vogelgebieden

- Plangebied

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een bosgebiedje buiten het NNN. Op 3 kilometer afstand ligt een gebied dat is aangewezen als leefgebied voor akkervogels en op 7,3 kilometer afstand ligt NNN gebied Waddenzee.

Het bosgebiedje direct grenzend aan het plangebied is relatief jong, het is rond het jaar 2000 aangeplant. Staatsbosbeheer heeft in 2023 groot onderhoud uitgevoerd in dit gebied. Het bosgebiedje bestond voor het grootste deel uit essen, zoals veel dorpsbosjes op de noordelijke kleigronden. De bosranden waren niet heel royaal ontwikkeld en vormden een vrij harde grens tussen bos en landbouwgronden. In de bosranden stonden els, meidoorn, wilg en hazelaar.

- Natuurwaarden

Staatsbosbeheer heeft in het najaar van 2023 onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De essen waren ernstig aangetast door essentaksterfte, een agressieve schimmelziekte waarvan de meeste bomen niet herstellen. Het effect van de ziekte wordt vaak nog versterkt door het optreden van honingzwam. In heel Nederland is ruim 90% van de essen aangetast door essentaksterfte. Bij Staatsbosbeheer is landelijk

zo'n 85-90 % matig tot zwaar aangetast en 10-15 % is licht aangetast. De prognose is dat hooguit 1 – 5 % van de essen zal overleven.

Veel bomen in dit bosgebied in Zandweer waren omgevallen of stonden op omvallen en er was een gevaarlijke situatie ontstaan. Het zagen van de zieke essen is uitgevoerd met een harvester, een kap- en rooimachine op rupsbanden. Dit is een vrij grove wijze van kappen waarbij ook de bodem flink verstoord wordt. De stammen en de takken zijn afgevoerd en verkocht. De opbrengst van de houtverkoop wordt door Staatsbosbeheer gebruikt voor herplanting van bomen.

Ter voorbereiding op de werkzaamheden heeft Staatsbosbeheer een ecologische scan uitgevoerd. Er zijn in dit bosgebied geen beschermde soorten/elementen aangetroffen. Na de ingrijpende onderhoudswerkzaamheden is de waarde als leefgebied voor bos-bewonende soorten gedaald. Door de herinrichting van het gebied wordt de natuurwaarde aanzienlijk vergroot.

- **Herbeplanting/compensatie**

Doordat de nieuwe woningen aan de Albert van der Zielstraat richting het westen opschuiven komen de achtertuinen van de woningen deels in het bosgebied buiten het NNN te liggen. De reden voor dit opschuiven is toegelicht in paragrafen 1.1 en 2.2.

Door het opschuiven verdwijnt er een stukje bos ter grootte van circa 875 m². Hiervoor heeft de gemeente met de eigenaar van dit bos, Staatsbosbeheer, contractuele afspraken gemaakt. De gemeente Het Hogeland heeft het zuidelijke deel van het bosgebied in erfpacht overgenomen en heeft in overleg met Staatsbosbeheer en met de omwonenden een herinrichtingsplan opgesteld. De gemeente heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met Staatsbosbeheer waarin zij drie gebieden onderzoekt om herbeplanting te realiseren. In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente zorgt voor herbeplanting overeenkomstig de eisen uit de Omgevingsverordening provincie Groningen. De herplanting wordt gerealiseerd op het perceel Usquert E 645 in de gemeente Het Hogeland.

- **Herinrichting ten behoeve van biodiversiteit**

Met het uitvoeren van het herinrichtingsplan zal natuur buiten NNN (het bosgebied) een aanzienlijke verbetering ondergaan. Het zuidelijk deel wordt heringericht met bomen, inheemse struiken en gras- en bloemenmengsels voor bloeiende bosranden. Dit vergroot de soortenrijkdom in het gebied, bevordert de biodiversiteit en het maakt het gebied aantrekkelijker voor mens en dier. Het beheer zal hierop worden aangepast. Voor wandelaars wordt het gebied beter toegankelijk gemaakt door het aanleggen van half verharde wandelpaden en een betonnen fietspad als verbinding tussen de Poelweg, het Proeftoepad en de Veilingweg. Verder is de afwateringssloot deels verlegd, inclusief een aanliggend maaipad. Tot slot voorziet het plan in het herstellen van de zichtlijnen en in een wandelbruggetje over de nieuw gegraven sloot.

De herinrichting van het bosgebied wordt gezien als een waardevolle kwaliteitsimpuls voor het gebied. Het noordelijk deel blijft als bosgebied behouden en blijft bij Staatsbosbeheer in eigendom en in onderhoud.

Conclusie

Dit woningbouwproject is niet in strijd met de Wnb en andere (provinciale) gebiedsbeschermingswetgeving.

4.3.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan / onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek

Door Bureau Faunax is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting. Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene broedvogels

Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen enkele vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart tot 15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Zo kan de grote bonte specht al vanaf begin februari tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

Zorgplicht

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. De algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat dit woningbouwproject is niet in strijd met de Wnb en andere (provinciale) gebiedsbeschermingswetgeving.

4.4 Milieu

4.4.1 Bodem

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

Enviso Ingenieursbureau heeft een verkennend waterbodem-, bodem- en asfalt/funderingsonderzoek conform de NEN 5720, NEN 5740 en de CROW 210 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd aan de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond geen verontreinigingen zijn vastgesteld. Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met nikkel. De lichte verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Verder blijkt dat zowel het slib in de watergang als het aangetroffen funderingsmateriaal niet toepasbaar is. Geadviseerd wordt om de aanwezige waterbodem en fundatiematerialen voorafgaande de herontwikkelingen op de locatie af te voeren naar een erkend verwerker. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er, met betrekking tot de grond en het grondwater, geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkelingen op de locatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (de gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek volgt dat dit bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke bepalingen uit de Wbb.

4.4.2 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

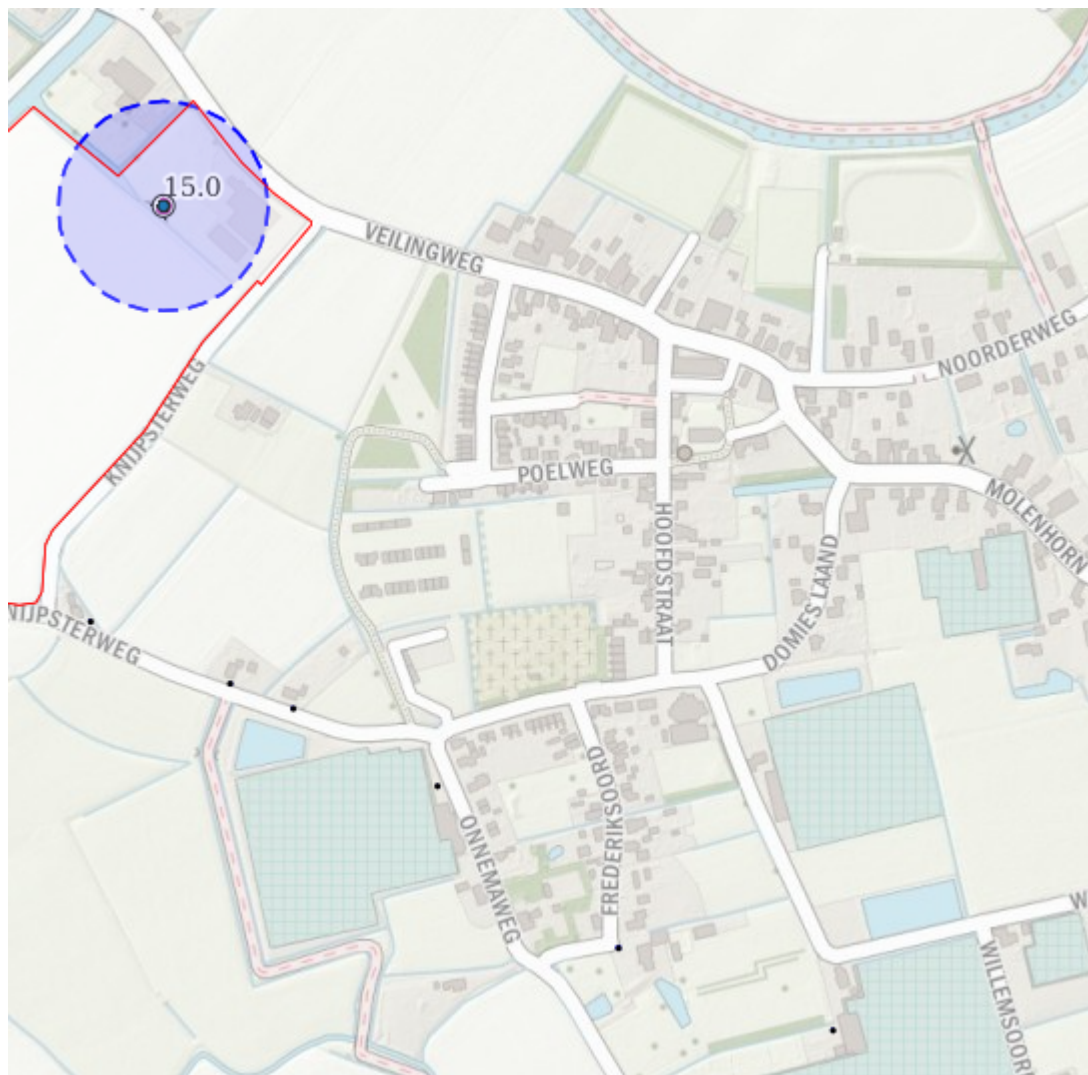
1. De bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR).
2. De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten waarvoor geldt dat er een groepsrisicoverantwoording moet worden opgesteld als deze woningen in een invloedsgebied van een leiding, weg of inrichting liggen. Het plangebied ligt niet in een dergelijke zone.



Figuur 4.1 (uitsnede signaleringskaart ev)

Conclusie

Wat betreft externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit plan.

4.4.3 Fysieke veiligheid

Behalve externe veiligheid dient een nieuw initiatief ook getoetst te worden op het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied. Hierbij wordt getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

Toets fysieke veiligheid

Het plan betreft sloop van 21 woningen en terugbouw van 17 aardbevingbestendige woningen. Aangezien er sprake is van een afname van het aantal woningen in een bestaand woongebied is de fysieke veiligheid al in de bestaande situatie voldoende geborgd.

4.4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaaai

In opdracht van Buro Hollema is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzones (250 meter) van de Veilingweg. Onderzocht is of ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het gehele herontwikkelingsgebied ligt buiten de 48 dB Lden contour. Daarmee wordt in het herontwikkelingsgebied voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai. Met betrekking tot wegverkeerslawaaai zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd om de woningen te realiseren.

Conclusie

Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

4.4.5 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

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. Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. 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 'Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). In het Besluit 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 mg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool april 2008 ontwikkeld. Deze NIBM-tool wordt jaarlijks geactualiseerd. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Onderzoek

Als gevolg van het plan komen er geen extra verkeersbewegingen, aangezien het een vervanging van bestaande woningen betreft, waarbij minder woningen worden teruggebouwd.

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate.

4.4.6 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke milieubelasting dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Wonen is geen milieubelastende functie maar wel een milieugevoelige functie. Hierom wordt bij het realiseren van woningen alleen gekeken naar de omgeving waarin de woningen worden gerealiseerd. De dichtbij zijnde milieubelastende functie is een autobedrijf op 100 meter van het plangebied, met milieucategorie 2. De richtafstand hiervoor is 30 meter.

Conclusie

Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de realisatie van 17 woningen op deze locatie.

4.5 Water

Het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap door middel van een digitale Watertoets. Hierin wordt aangegeven dat de standaard procedure doorlopen kan worden. Er worden enkele adviezen geven op het advies van afvoer van water, dempen en graven.

Afvoer van water via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

het beleid van het waterschap en de gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar een aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat de voorkeur.

Achter de huizen aan de Albert van der Zielstraat loopt in de huidige situatie een sloot. In de toekomstige situatie wordt deze iets verlegd zodat hij ook weer achter de huizen in de nieuwe situatie loopt. Hetzelfde geldt voor de toekomstige huizen aan de Poelweg. Het schone hemelwater zal hierop worden afgevoerd.

Dempen en graven

Zoals in de bovenstaande paragraaf aangegeven worden twee sloten, welke in de legger van het waterschap zijn aangegeven als secundaire watergangen, een klein stuk omgelegd zodat ze in de nieuwe situatie ook achter de tuinen van de woningen langs lopen. Hiervoor wordt ongeveer 120 meter aan watergang gedempt, maar wordt er ook ongeveer 140 meter aan secundaire watergang ontgraven. Het waterbergende vermogen van deze watergangen neemt hierdoor toe.

Het dempen van secundaire watergangen is vergunningplichtig. De gemeente zal hiervoor een aanvraag indienen. Hetzelfde wat bij dempen geldt, gaat ook op bij graven. Ook het graven van nieuw oppervlaktewater is vergunningplichtig.

4.6 Vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is in de D-lijst aangegeven welke activiteiten m.e.r.-beoordelingplichtig zijn. Wanneer een activiteit onder de in kolom 2 van deze D-lijst opgenomen drempelwaarde blijft, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen dat de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. In onderdeel D 11.2 zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In tegenstelling tot de Bro is in het Besluit m.e.r. het begrip stedelijk ontwikkelingsproject niet gedefinieerd. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling negatieve milieugevolgen heeft dan is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Aangezien het plan een vervanging van woningen betreft waarbij minder woningen worden teruggebouwd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject. Het aantal verkeersbewegingen en de oppervlakteverharding neemt af. Hierdoor is het besluit m.e.r. niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.7 Duurzaamheid en aardbevingbestendigheid

De woningen worden aardbevingsbestendig gebouwd volgens het advies van de NAM, boekwerk aardbevingsbestendig bouwen NAM Assen 2017 (Het slimme bouwen) en het advies van de betreffende constructeur. De uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn hoog. Gasloos, nul op de meter, epc nul of minder zijn hier van toepassing. Tevens wordt onderzocht in hoeverre circulair, diervriendelijk en klimaatadaptief gebouwd kan worden. Afkoppeling van regenwater wordt ook onderzocht. De resultaten moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Conclusie

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op de door de gemeente Het Hogeland recent in andere bestemmingsplannen gebruikte plansystematiek. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

5.2 Planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 en 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Het Hogeland standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofdstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of deel uitmaken van het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland'. Een algemene regel die van toepassing is op dit bestemmingsplan is de molenbiotoop. In hoofdstuk 2 zijn de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemming 'Woongebied' opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat drie bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied'.

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen geldt voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bebossing, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur binnen het plangebied. De bestemming dekt de functies verkeer, parkeren, groen-, water- en openbare nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden af.

Artikel 5 Woongebied

In de bestemming 'Woongebied' is bepaald dat er maximaal 17 woningen worden toegevoegd. Binnen deze bestemming zijn woningen en aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen toegestaan. De daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden, tuinen, erven en terreinen, gebouwen en overkappingen en overige bouwwerken zijn eveneens toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 6) 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.

In de algemene gebruiksregels (Artikel 7) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. Hieronder valt in ieder geval het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting. De algemene gebruiksregels voor het gebruik van woningen voor een aan huis verbonden bedrijf en een bed & breakfast zijn in de bestemming Woongebied opgenomen.

In artikel 8 zijn algemene aanduidingsregels opgenomen. Een aanduidingsregel verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels. Op dit bestemmingsplan is een molenbiotoop van toepassing.

In artikel 9 zijn afwijkingsregels opgenomen. Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 11 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan 'herstructurering Zandeweer'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Het Hogeland en de woningcorporatie Goud Wonen hebben de nieuwbouwplannen voor deze locatie in samenspraak met de huidige en de toekomstige bewoners en met de omwonenden ontwikkeld. Geconcludeerd is dat er voldoende draagvlak is om door te gaan met de voorbereiding van dit woningbouwproject.

Het concept bestemmingsplan is door de gemeente verstuurd aan de overlegpartners voor het wettelijke vooroverleg. De resultaten uit het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Provincie Groningen

De provincie Groningen geeft in haar overlegreactie aan dat dit bestemmingsplan betrekking heeft op bos- en natuurgebied buiten de NNN. Nog onvoldoende is aangetoond hoe deze waarde gecompenseerd wordt. Ook verwijst de provincie na recent uitgevoerd bodemonderzoek die nog aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd dient te worden.

De gemeente Het Hogeland heeft naar aanleiding van de overlegreactie met betrekking tot de natuurcompensatie overleg gehad met de provincie. Inmiddels heeft de gemeente met de eigenaar van het bos, Staatsbosbeheer, een vaststellingsovereenkomst afgesloten. In die overeenkomst zijn de wensen van de provincie verwoord. Voor de herbeplanting van bomen is een perceel grond aangewezen. Het uitgevoerd bodemonderzoek is aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning.

Met dit plan is in conform artikel 6.2.1. van het Bro sprake van een bouwplan omdat meerdere woningen worden gerealiseerd. In beginsel is de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om in verband met het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien. De verplichting een exploitatieplan vast te stellen vervalt wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Voor de herstructurering van dit deel van Zandeweer zijn diverse financiële stromen die verband houden met de totale sloop- en nieuwbouwopgave. De financiële middelen voor het slopen en nieuwbouwen wordt geborgd in afspraken tussen de rijksoverheid en betrokken partijen. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd

