Bestemmingsplan Vogelzanglocatie Grijpskerk

Ontwerp

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 30.227
Datum vrijgave:	September 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Aanleiding 3
1.3 Planologisch kader 4
1.4 Doel 5
1.5 Verantwoording 5
1.6 Leeswijzer 5

2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
2.1 Het plangebied 6
2.2 Het plangebied 6
2.3 Historie Grijpskerk / locatie 7
2.4 Ruimtelijke en functionele structuur Grijpskerk 9
2.5 Het plangebied 10
2.6 Stedenbouwkundige opzet 11

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 19

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 21
4.1 Archeologie 21
4.2 Bodem 22
4.3 Ecologie 23
4.4 Externe en fysieke veiligheid 26
4.5 Geluid 29
4.6 Bedrijven en milieuzonering 31
4.7 Luchtkwaliteit 34
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren 34
4.9 Watertoets 35
4.10 M.e.r-beoordeling 36

5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 37

6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 38

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 39
7.1 Algemeen 39
7.2 Toelichting op de verbeelding 39
7.3 Toelichting op de regels 39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt het bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het mogelijk maken van de gewenste woonbestemming ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een woongebouw, op het perceel gelegen op de hoek Herestraat – Kievitsweg te Grijpskerk. Plaatselijk is deze locatie bekend als de Vogelzanglocatie.

1.2 Aanleiding

Het plangebied bevindt zich in het historische middelpunt van Grijpskerk. Het is nu in gebruik als onderkomen van sport- en fitnesscentrum Sport-je-Fit. Voorheen was dit het kantoor van Rabobank Grijpskerk. Initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige bebouwing te slopen. De herontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw op de vrijkomende gronden. Daarbij worden gronden bestemd en ingericht voor woondoeleinden, bijbehorende erven en parkeervoorzieningen.

Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing in het plangebied.

De gewenste herontwikkeling past niet binnen de huidige planologische kaders. In dat kader dient de bestemming moeten worden gewijzigd naar wonen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Grijpskerk’, vastgesteld 24 mei 2017. De gronden hebben een enkelbestemming ‘Centrum’, met een bouwvlak en functieaanduiding ‘sportcentrum’. Ook hebben de gronden een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

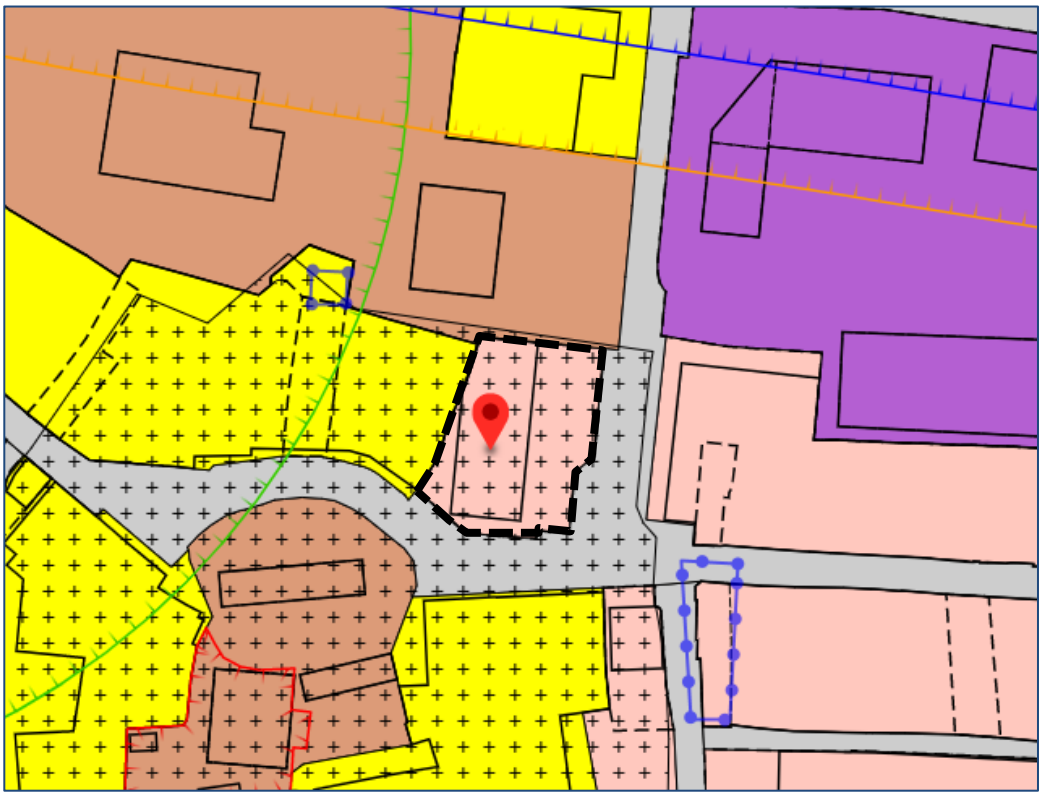


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van:
- supermarkt;
- grootschalige detailhandel;
- wonen, voor zover bestaand;
- kantoren en zakelijke dienstverlening;
- bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 Bedrijvenlijst onder de categorieën 1 en 2;
- sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';

met de daarbijbehorende:

- bouwwerken, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen, erven en terreinen.

Het wonen is slechts toegestaan in die gevallen waar bestaande woningen aanwezig zijn. In het plangebied is een bestaande woning aanwezig boven de sportschool. De gewenste herontwikkeling voor 20 appartementen is niet toegestaan binnen deze centrumbestemming en in strijd met artikel 6.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming gewijzigd worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

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

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het dorp Grijpskerk ligt in de gemeente Westerkwartier, ten westen van Zuidhorn. Wat betreft het inwonersaantal en grondoppervlak is Grijpskerk één van de grotere kernen van de gemeente. Binnen een straal van 10 km liggen de andere (hoofd)kernen Zuidhorn, Aduard en Oldehove. De stad Groningen ligt op een afstand van circa 20 km.

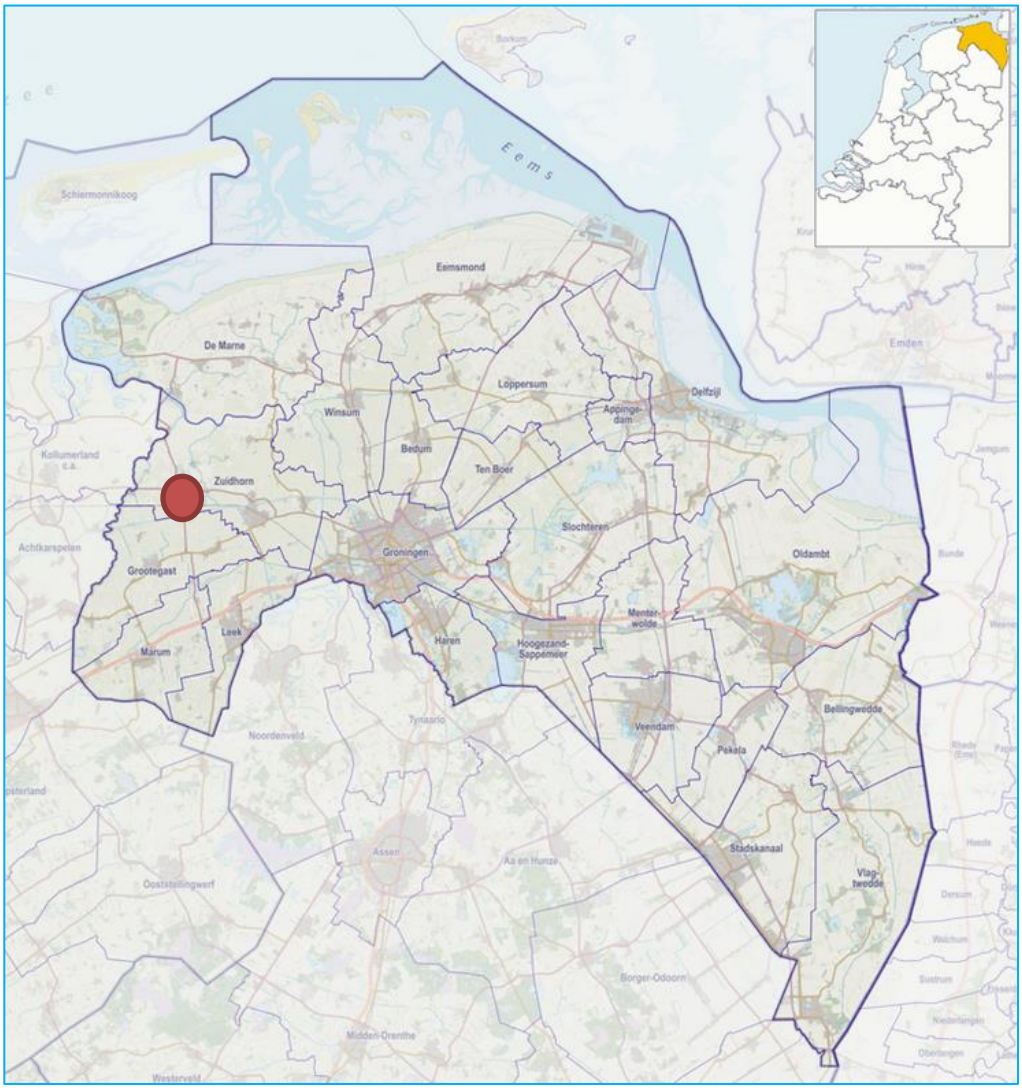


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Grijpskerk in één oogopslag.

2.2 Het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande locatie in het bestaande dorpsgebied van de kern Grijpskerk. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in zijn omgeving weergegeven.

Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van het dorp Grijpskerk.

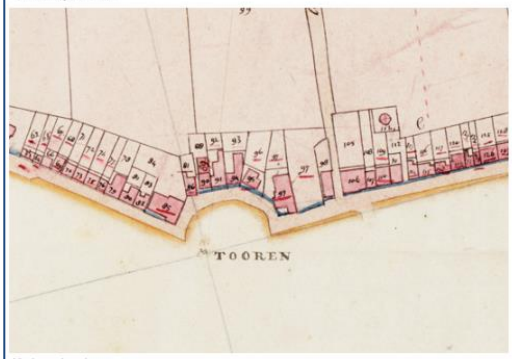
2.3 Historie Grijpskerk / locatie

De gemeente Zuidhorn kan geologisch gezien in twee delen worden opgedeeld. Het zuiden en het westen behoren tot het zandgebied dat door verstuivingen tijdens de op één na laatste ijstijd is ontstaan. Het noorden en oosten maken deel uit van het kleigebied dat veel recenter is ontstaan onder invloed van de zee. Het dorp Grijpskerk ligt op het zand. Om het land tegen de zee te beschermen, zijn in het gebied vanaf het jaar 1200 dijken aangelegd. De eerste dijken waren ringdijken die de gebieden Middag (voormalige gemeente Aduard) en Humsterland (voormalige gemeente Oldehove) omsloten. Van Grijpskerk via Okswerd naar Noordhorn is eveneens een vroege dijk aangelegd waaraan Grijpskerk ontstond. Met de aanleg van dijken werden grote gebieden ingepolderd. Ten noorden van Grijpskerk ligt de Ruigewaard die in 1425 werd ingepolderd. Deze heet nu de Polder Vereniging Grijpskerk. Ook aan de oost-, west- en zuidzijde is Grijpskerk omringd door polders.

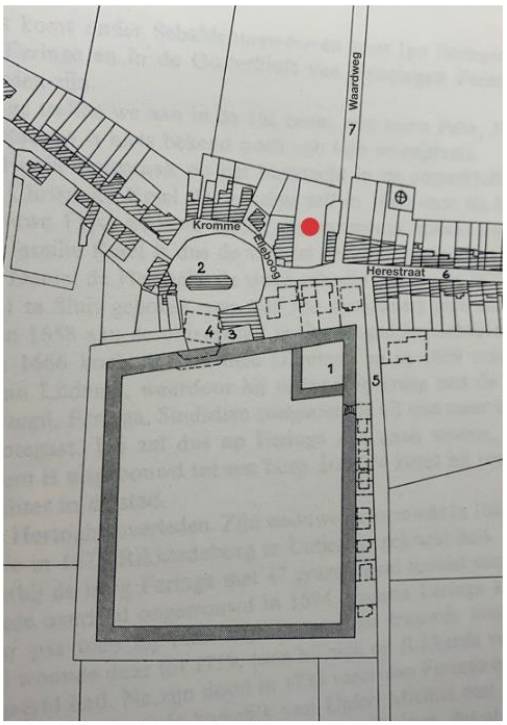
<u>Historische stedenbouwkundige opzet</u>
Het Kerkplein was ooit meer omsloten dan nu. Vermoedelijk heeft er op de locatie eerder ook al bebouwing gestaan, eerst in de rooilijn van de Herestraat, en later verder uitgebouwd naar voren en vermoedelijk is het latere hotel Vogelzang nog verder naar het midden van de weg gebouwd. Ook lijkt er een kleiner hoekpand te hebben gestaan op een stuk dat nu openbare weg is geworden, op de hoek van de kievitsweg en Herestraat. Aan de westzijde van het kerkplein is ook het hoekpand verdwenen en is

de rooilijn verder naar achteren geplaatst. Het zorgt voor een soepel route van Molenstraat tot Herestraat.

Verzamelplan 1832

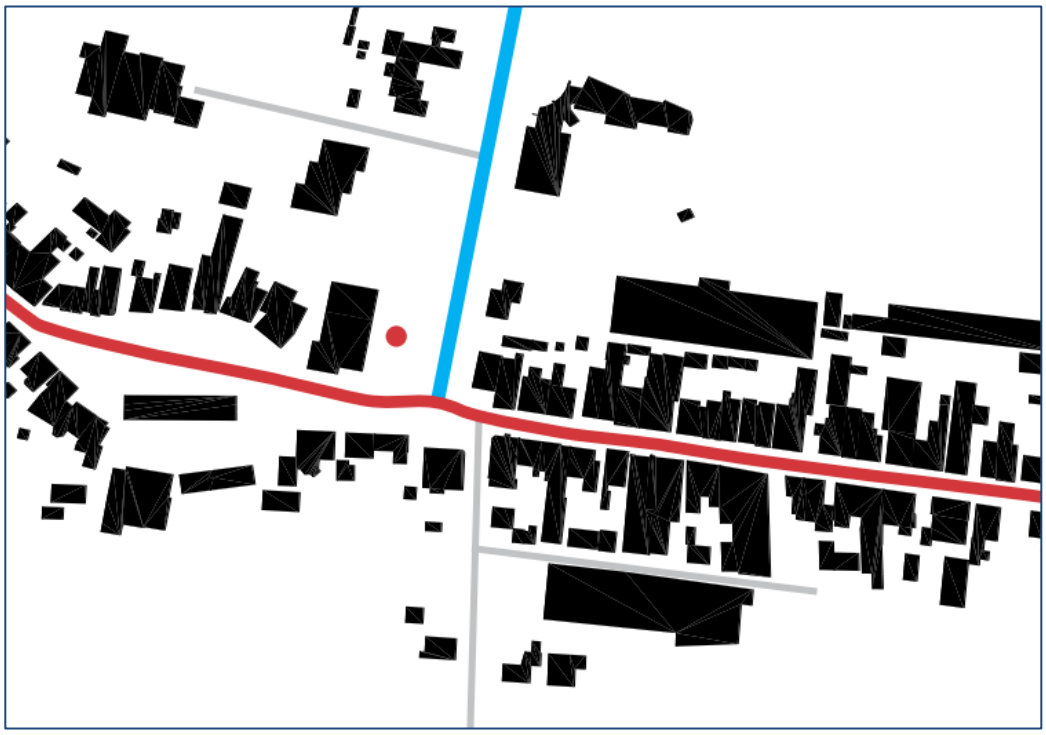


Kadastrale minuut



Bron: boek de Ommelander Borgen en Steenhuizen, Formsma

De historische kern van Grijpskerk is nog goed herkenbaar. De route Molenstraat - Herestraat Groningerstraatweg is uiteraard ontlast door de N-weg. Verder is de weergegeven structuur nog functioneel en ongewijzigd de afgelopen eeuwen.



2.4 Ruimtelijke en functionele structuur Grijpskerk

In de woongebieden is de ontwikkeling van Grijpskerk goed te herkennen. Deze verschillen wat betreft de ruimte die in de structuur aanwezig is en het type van bebouwing en gebruik. Grijpskerk bestond vóór 1850 uit lintbebouwing aan de doorgaande Hereweg: Molenstraat-Herestraat. Haaks daarop is bebouwing aan de trekweg langs het Poeldiep, de Stationsstraat-Poelweg ontstaan. Ten zuiden van het kerkplein lag het omgrachte borgterrein van de voormalige Reitsemaborg die in de achttiende eeuw is gesloopt.

In de periode na 1850 ontstaat aan de Molenstraat-Herestraat en haaks daarop aan de Stationsstraat een vrijwel aaneengesloten lint van bebouwing. De functies variëren van woon- en winkelpanden tot bedrijfspanden die zich overwegend direct aan de verharding bevinden. Verder naar het zuiden gaat de bebouwing aan de Stationsstraat over in vrijstaande burgerwoningen. Op de hoek Jonkerslaan-Herestraat werd in 1914 het gemeentehuis van Grijpskerk gebouwd. Tevens vond bebouwing plaats langs één kant van de Molenweg-Lageweg, de uitvalsweg richting Kommerzijl. In deze periode wordt haaks op de Herestraat in zuidelijke richting de Jonkerslaan aangelegd en bebouwd. Hier wordt overwegend voor middenstanders en arbeiders gebouwd.

Vanaf ongeveer 1870 tot circa 1940 werd de Groningerstraatweg bebouwd met overwegend luxere woningen. In 1929 werd tussen de Jonkerslaan en de Poelweg de Kastanjelaan aangelegd. Hieraan zijn ruime vrijstaande en dubbele woningen gebouwd. Haaks op de Kastanjelaan werd in de jaren dertig de Nicolaas Grijpstraat aangelegd en bebouwd met woningen. Een deel van de weg loopt rondom een groen plein.

Na 1940 is het dorp verder uitgebreid. Het gebied tussen de Herestraat-Stationsstraat-Kastanjelaan-Jonkerslaan werd volgebouwd, evenals het gebied ten westen van de Jonkerslaan. Tussen de Kastanjelaan en de spoorlijn is woningbouw gerealiseerd en zijn sportterreinen aangelegd. De nieuwste uitbreiding van Grijpskerk vindt plaats ten westen van het sportpark, in het uitbreidingsplan Aykemaheerdt IV.

<u>Bevolking en wonen</u>
Grijpskerk behoort wat betreft inwonersaantal en grondoppervlak tot één van de grotere kernen van de gemeente. Binnen een straal van 10 km liggen de andere (hoofd)kernen Zuidhorn, Aduard en Oldehove. De stad Groningen ligt op een afstand van circa 20 km.

<u>Verkeer en vervoer</u>
Het komgebied van Grijpskerk ligt direct aan de Friesestraatweg en wordt vanaf deze provinciale weg op vier punten ontsloten. Deze provinciale weg heeft de doorgaande functie van de Herestraat en de Molenstraat overgenomen. De doorgaande hoofdverkeersstructuur is lange tijd bepaald geweest door de Herestraat, de Molenstraat, de Stationsstraat en de Groningerstraatweg. De aanleg van de oostelijke rondweg naar Niekerk en Grootegast heeft ertoe geleid dat de verkeersintensiteit van de Groningerstraatweg en de Stationsstraat sterk is afgenomen. In het kader van het gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan zijn deze wegen dan ook ingedeeld als verblijfsgebied (30 km/uur-gebied). Omliggende wegen zijn ingericht als 60 km/uur-wegen.

Parkeren
De totale parkeercapaciteit in het centrumgebied van Grijpskerk bedraagt 338 parkeermogelijkheden. Dit houdt in dat op piekmomenten in het centrum van Grijpskerk voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De spreiding van de geparkeerde auto's is hierbij wel een aandachtspunt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het parkeren ten behoeve van het woongebouw op eigen terrein gerealiseerd. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.5 Het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Grijpskerk, zuidelijk van de provinciale weg N355/N388-Groningerstraatweg. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Kievitsweg en aan de zuidzijde door de Herestraat met aansluitend het Kerkplein. Het plangebied bevindt zich in het historische middelpunt van Grijpskerk. Het is nu in gebruik als onderkomen van sport- en fitnesscentrum Sport-je-Fit. Voorheen was dit het kantoor van Rabobank Grijpskerk. Het voormalige gemeentehuis van Grijpskerk is een karakteristiek gebouw dat de entree van het dorp markeert. De wens is om dit beeld en de entree van het dorp te versterken.

Ruimtelijke situatie bestaand - nieuw
In nieuwbouwvoorstel wordt de bebouwing georganiseerd aan de weg, op een wijze waarmee het zich voegt in de bestaande bebouwing. Het plan wordt als het ware ingebed in het dorp door het beperkt vrijstaande karakter van de belendende bebouwing voort te zetten en gevels niet overal in de rooilijn te plaatsen. Doorkijkjes, steegjes, inspringingen en hoogteverschillen geven het plan een dorps karakter dat past bij Grijpskerk.

In feite betreft het hier niet één locatie. Het maakt deel uit van verschillende plekken in het dorp.

1. Het Kerkplein, ooit de Kromme Elleboog geheten. De contouren van het kerkplein worden benadrukt in de bestrating. Een deel van de kavel wordt op deze plaats georiënteerd.

2. de Herestraat vormt de ruggengraat van het dorp en in het nieuwbouwplan sluit de bebouwing hier aan op de karakteristiek van de omgeving en de aanwezige rooilijnen.

3. De hoek Herestraat-Kievitsweg is de plek waar een aantal zaken samenkomen. Door de huidige verkeerssituatie en de hoofd ontsluitingsroute die de Kievitsweg vormt, maken dit punt tot een belangrijke plek. Het dient opgevat te worden als een zijgevel van de Herestraat, echter door de ligging wordt het ook een duidelijk hoekpand. Op deze plek keert de karakteristiek van het voormalige hotel terug.

4. De Kievitsweg, ooit de Waardweg, die uitkwam op de borgstee van Reitsema en leidde naar de Ruigewaard. Het is een historische plek, die nu meer de karakteristiek heeft van een latere dorpsuitbreiding.

5. De noordzijde van het project krijgt een rol in het aangezicht van het dorp en is opgevat als een belangrijke derde gevel.

2.6 Stedenbouwkundige opzet

De locatie staat nog altijd bekend als locatie Vogelzang. Bijzonder is het wel, daar het reeds 48 jaar geleden afgebroken werd. Het hotel maakte ooit plaats voor de Rabobank. In deze tijd vormden de Herestraat een doorgaande weg met het Kerkplein

toen deze straat noga de Kromme Elleboog als naam had. De gevel van het hotel lag destijds meters dichter naar het hart van de weg dan de huidige erfgrens.
De overliggende bebouwing aan de Herestraat deelt de karakteristiek van het Kerkplein. Het lijkt meer bij het Kerkplein te horen van dan de Herestraat, waar het formeel onderdeel van uitmaakt. Door de gewijzigde verkeerssituatie, die ongetwijfeld dient als een verkeer remmende maatregel en ruimte heeft gecreëerd voor de entree van het voormalige gemeentehuis hebben deze situatie niet helderder gemaakt. Het laatste deel van de Herestraat is tot een tussengebied tussen het Kerkplein en de Herestraat.

Eerdere studies schetsten een nieuw volume op de hoek van het oude hotel. Om zo het kerkplein “weer af te sluiten“. Nog los van het feit dat de kadastrale situatie zich hier niet meer voor leent heeft veelvuldig locatiebezoek ook duidelijk gemaakt het deze locatie werkt.

Het is veel aantrekkelijker een soepele loop- en kijklijn ter realiseren vanuit de route Molenstraat-Kerkplein, richting de Herestraat. Het eerste deel van de kavel maakt nog deel uit van het Kerkplein, en daarna ligt een oriëntatie op de Herestraat voor de hand.

Door de karakteristiek van de omliggende gebouwen toe te passen op de nieuwbouw vormt dit deel van de nieuwbouw een naadloze inpassing in het dorp. De overige nieuwe bebouwing is georiënteerd op de Kievitsweg. Het volume krijgt een vergelijkbare hoogte met de overige bebouwing aan deze straat en de gevel staat op een zelfde afstand tot de as van de weg.

Het voorgenomen plan
Het plan bestaat uit twee hoofdvolumes (woonblokken) die een woongebouw vormen met elk 8 en 12 appartementen. De woningen op de begane grond zijn allen aan de openbare ruimte gelegen. Zij krijgen allen een eigen voordeur en een kleine tuin. De bovenwoningen worden ontsloten via een interne portiek, via een trap zijn de bovengelegen appartementen bereikbaar. Het plan voorziet in 20 zelfstandige woonfunctie (al dan niet grondgebonden appartementen) in het koop- en huursegment (6 koop en 14 huur). Het volumes hebben verschillende goot- en bouwhoogten.

Woonblok Herestraat
Het woonblok aan de Herestraat wordt deels 2 en deels 3 bouwlagen hoog. Binnen het woonblok worden in totaal 12 appartementen gerealiseerd. De nokhoogte varieert tussen de 6,8 en 9,5 meter.

Woonblok Kievitsweg
Het woonblok aan de Kievitsweg wordt 3 bouwlagen hoog en omvat in totaal 8 appartementen. De maximale nokhoogte bedraagt 10,6 meter

De nieuwbouw voorziet in ambitie ten aanzien energiezuinig en circulair bouwen. Het bouwwerken gaat voldoen aan de nieuwste BENG-eisen en de aangescherpte eisen met betrekking tot de milieuprestatieberekening, volgens het Bouwbesluit 2012 (per 1 juli 2021).

Onderstaande enkele tekeningen en visualisaties van het ontwerp.

Fig. 2.3: Een weergave van de situering van de twee woonblokken en inrichting in het plangebied.

Fig. 2.4: Weergave van het project gezien vanaf de Kromme Elleboog (Kerkplein)

Fig. 2.5: Weergave van het project gezien vanaf de hoek Herestraat - Kievitsweg

Fig. 2.6: Weergave van het project gezien vanaf de Kievitsweg.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Voorliggend plan voorziet in een herontwikkeling met nieuwbouw aan de Herestraat, Kievitsweg en het Kerkplein. Op deze locatie is momenteel één pand aanwezig: een sport- en fitnesscentrum in het voormalige Rabobankkantoor. Dit pand wordt gesloopt en er worden in het plangebied een nieuw woongebouw met 20 woningen gebouwd. Een deel van de nieuwbouw overlapt met de locatie van het voormalige sport- en fitnesscentrum. Het plan voorziet in het toevoegen van extra woningen aan de bestaande woningvoorraad. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Omdat het plan voorziet in 20 nieuwe woningen dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast.

<u>Laddertoets</u>
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 woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf 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

Achtereenvolgens zal hierna de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

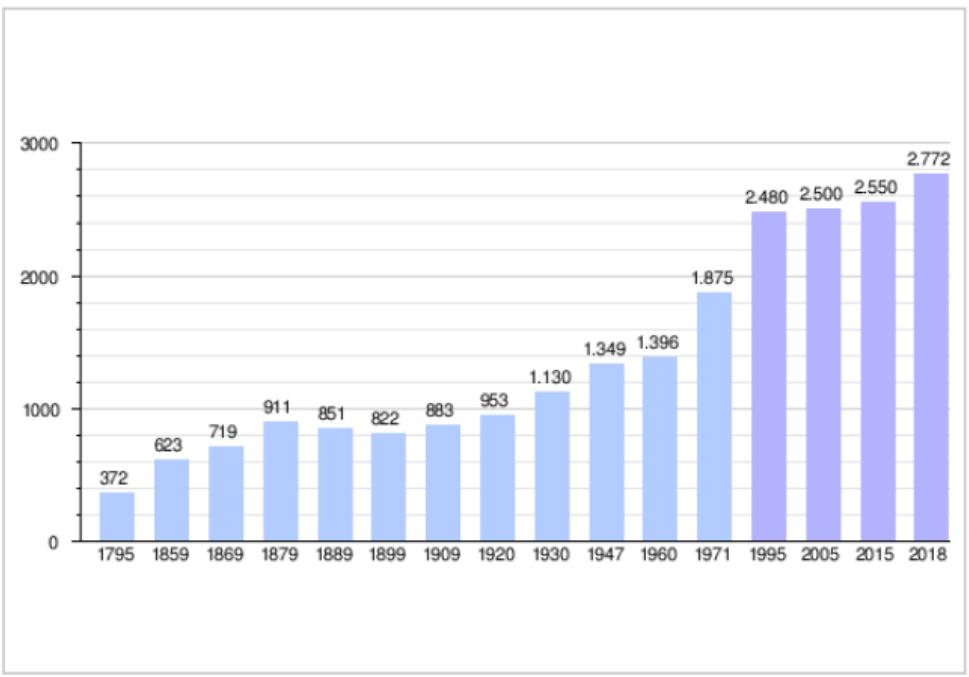
1. Stedelijke ontwikkeling
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woonfuncties geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van nieuwbouw van maximaal 20 woningen en is daarmee ladderplichtig.

2. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het totale bouwplan is 796 m2 groot. Hiervan overlapt circa 184 m2 met de huidige bebouwde locatie van het sport- en fitnesscentrum. Het totale oppervlak waar nieuw ruimtebeslag gaat plaatsvinden is circa 612 m2 groot. Ten opzichte van het geldende bestemming wordt met onderhavig plan meer bebouwing mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is als een 'nieuwe' ontwikkeling met nieuw ruimtebeslag te beschouwen.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied
Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal (en regionaal) zijn.

4. Behoefte aan woningen
Vanuit de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 (paragraaf 3.3.1) is reeds gebleken dat de gemeente Westerkwartier de komende jaren blijft groeien en veel dorpen lokale woonwensen hebben. Zo ook Grijpskerk. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. Anno 2021 is nog verder duidelijk geworden dat er een zeer nijpend tekort is aan woningen. Er is behoefte aanwezig. Het plan voorziet in 6 koop en 14 huurappartementen en biedt daarmee een mix van koop- en huursegment.



Bevolkingsgroei Grijpskerk

Fig: 3.1: Overzichtstabel van de bevolkingsgroei in Grijpskerk (bron: presentatie PDB desgin, maart 2021)

Onderzoek heeft aangetoond dat er vraag is naar woonruimte. Recent woningmarktonderzoek maakt duidelijk dat er ruimte is voor het ontwikkelen van woonruimte. Grijpskerk groeit gestaag en er is ondermeer vraag naar grondgebonden woningen en appartementen, twee van de woningtypes waar het voorgenomen plan in voorziet.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
In paragraaf 3.2.2 is duidelijk geworden dat het plangebied zich bevindt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

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

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

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

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

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

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

<u>Artikel 2.15.1 Woningbouw</u>

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

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van woningen op een herontwikkelingslocatie die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1. Het plan om de Vogelzanglocatie te herontwikkelen is specifiek benoemd als ontwikkellocatie op de Regio Groningen-Assen planlijst van de gemeente Westerkwartier. Het plan past hiermee binnen de regionale woonvisie van de Regio Groningen - Assen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020 – 2025

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens.

Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder.

In de woonvisie is het volgende gesteld over de woningbouwontwikkeling in specifiek Grijpskerk.

Ambitie 1 Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen
Het Westerkwartier trekt sinds jaar en dag mensen aan. De oververhitting op de stad-Groningse woningmarkt biedt de mogelijkheid om nog meer mensen naar het Westerkwartier te trekken en hen daar te binden. Groei zien we niet als doel, maar als middel om te kunnen investeren in aantrekkelijke dorpen. Het zorgt voor behoud van woningwaarde, kansen voor doorstroming, investeringsbereidheid in bestaande woningen, kansen om nieuwe woningen toe te voegen en daarmee plekken te ontwikkelen die de dorpen beter maken. Ook kunnen nieuwe inwoners in dorpen het verschil maken bij het in stand houden van voorzieningen waar omliggende woondorpen ook gebruik van maken, zoals de basisschool of supermarkt.

In kleinere aantallen, voornamelijk koop, gaat het ook om Aduard en Grijpskerk, en de dorpen gelegen langs de A7 zoals Oostwold. Dit zijn dorpen waar we een bovenlokale vraag denken te kunnen bedienen.

Ambitie 2: Herontwikkeling boven uitbreiding
Er zijn vele plekken in onze dorpen waar we met de behoeften van vandaag graag een andere invulling zien. Vooral in de grotere dorpen komen zulke plekken met enige schaalgrootte voor. In dit bestemmingsplan is ook sprake van een dergelijke herontwikkelingslocatie en past daarmee binnen de gestelde ambitie.

Ambitie 5 Tempo in voorzieningen-en basisdorpen
In andere voorzieningen-en basisdorpen werken we er aan dat steeds voldoende locaties ontwikkelbaar zijn om in de vraag te voorzien. In sommige dorpen, zoals Grijpskerk, heeft dat lang geduurd waardoor er onnodige uitstroom was van woningzoekenden. De initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan wil ook zo snel mogelijk doorgaan met de herontwikkeling van het plangebied, hetgeen positief is om te kunnen voorzien in de momenteel aanwezige vraag naar geschikte woonruimte.

In de periode van 2020 – 2029 wordt voor Grijpskerk voorzien in een groei van 45 tot 75 woningen, vooral in de vrije sector en koopsector. Dit plan vormt een prima invulling binnen het genoemde aantal woningen waarin moet worden voorzien.

In dit bestemmingsplan wordt verouderde bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuw woongebouw. Hiermee wordt gewenste woonkwaliteit aan het dorp toegevoegd. Deze herontwikkeling op deze prominente locatie in het dorp voorziet in een kwaliteitsimpuls voor Grijpskerk. Er is sprake van een herontwikkelingslocatie. Het verzoek past binnen het woonbeleid van de woonvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Grijpskerk”. Het gehele plangebied heeft daarin de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 (afbeelding 3). De regelgeving opgesteld voor deze dubbelbestemming verplicht archeologisch (voor)onderzoek bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m2.
Het totale bouwplan is 796 m2 groot. Hiervan overlapt circa 184 m2 met de huidige bebouwde locatie van het sport- en fitnesscentrum. Het totale oppervlak waar nieuwe bodemverstoring gaat plaatsvinden is circa 612 m2 groot. De vrijstellingsgrenzen opgesteld voor Waarde Archeologie 3 worden overschreden door het bouwplan.

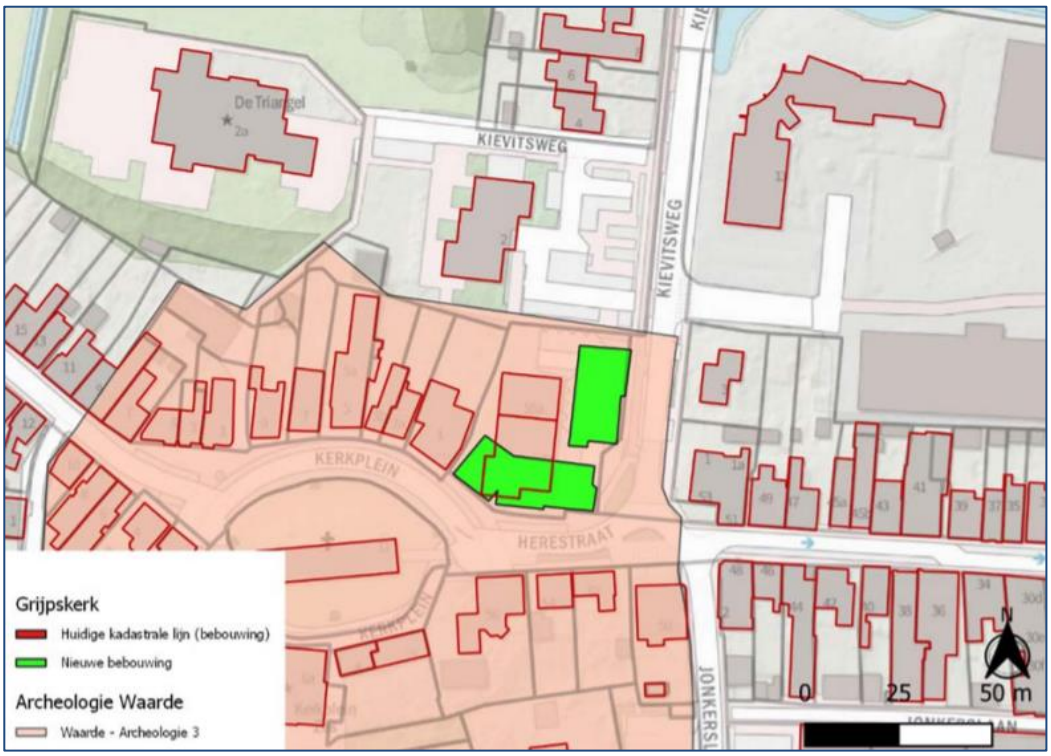


Fig. 4.1: Het plangebied (= groen, nieuwe bebouwing) op de topografische kaart en de kadastrale kaart. Hierop is ook de dubbelbestemming (Waarde Archeologie 3) aangegeven, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Bron: Archeologisch advies Antea Group, memonr. 0471559.100-ARO

Hierdoor is een omgevingsvergunning verplicht. Ook archeologisch (voor)onderzoek is noodzakelijk. Door AnteaGroup is een archeologisch advies, bekend onder memonummer 0471559.100-ARO. Hieronder de conclusie en advies uit de opgestelde QuickScan. De volledige QuickScan is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie en advies
Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan "Grijpskerk", waar het de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 toegekend heeft gekregen. Voor deze dubbelbestemming geldt dat voor bouwwerken groter dan 50 m2 nader archeologisch (voor)onderzoek vereist is. Een omgevingsvergunning is dan ook verplicht voor de uitvoering van de werkzaamheden.

De resultaten van deze QuickScan tonen aan dat het om een gebied gaat dat zich in een archeologisch monument bevindt en een hoge verwachting heeft als oude dorpskern. Hier worden dan ook nederzettingssporen verwacht gerelateerd aan de oude dorpskern van Grijpskerk, daterend tussen de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Op basis van archeologische vondsten uit de omgeving is het ook mogelijk dat sporen uit de late ijzertijd/Romeinse tijd aangetroffen kunnen worden, gerelateerd aan een wierde.

Antea Group adviseert dan ook om de graafwerkzaamheden voor aanleg van de fundering uit te laten voeren onder archeologische begeleiding. Dit advies dient eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Westerkwartier.

4.2 Bodem

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

Door Klijn Bodemonderzoek is een 'Verkennend bodemonderzoek Herestraat 55/57 te Grijpskerk' uitgevoerd. De rapportage bekend onder projectnummer 21KL235, d.d. 2 juli 2021 is als bijlage bijgevoegd.

Conclusies en aanbevelingen
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De grond op het perceel kan naar alle verwachting zonder beperkingen worden hergebruikt. Wanneer er grond wordt afgevoerd zijn er op basis van het besluit bodemkwaliteit een AP04 en PFAS-analyse nodig.

Asbest
Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond
Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

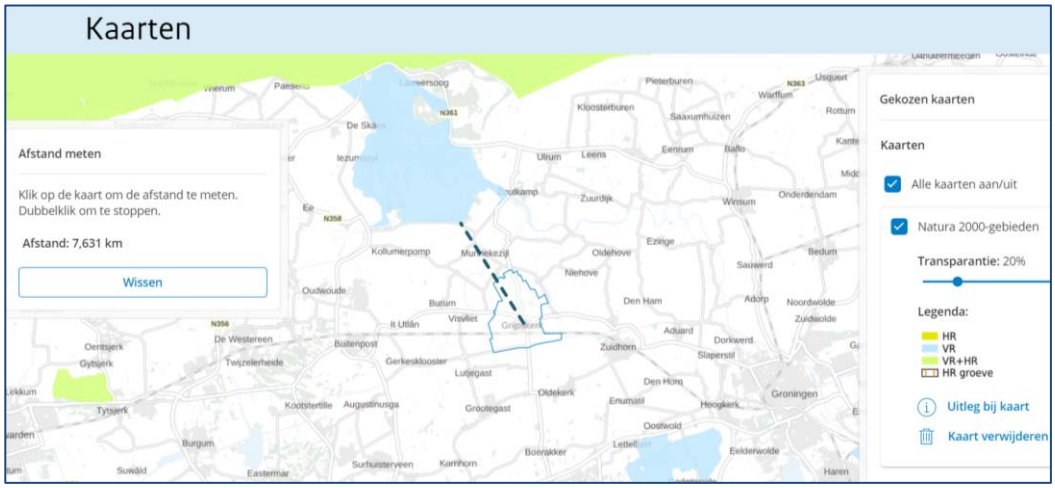
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe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

Hierin zijn de volgende onderdelen onderzocht.

4.3.1.1 Natura 2000

Bij een aanvraag voor een ecologische QuickScan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzingen of directe invloedsfeer (minder dan 3 kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn.

De onderzochte locatie bevindt zich op ruim 7,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Lauwersmeer). Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering hierop.



Figuur 4.1: Ligging van de onderzochte locatie (in rode cirkel) ten opzichte van N2000. Bron: ArcGis.com

4.3.1.2 *Stikstofdepositie*

De gemeente Westerkwartier heeft de volgende houding ingenomen ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Voor omgevingsvergunningen gericht op nieuwbouw (woningbouw/bedrijfsgebouwen) is een stikstofberekening vereist.

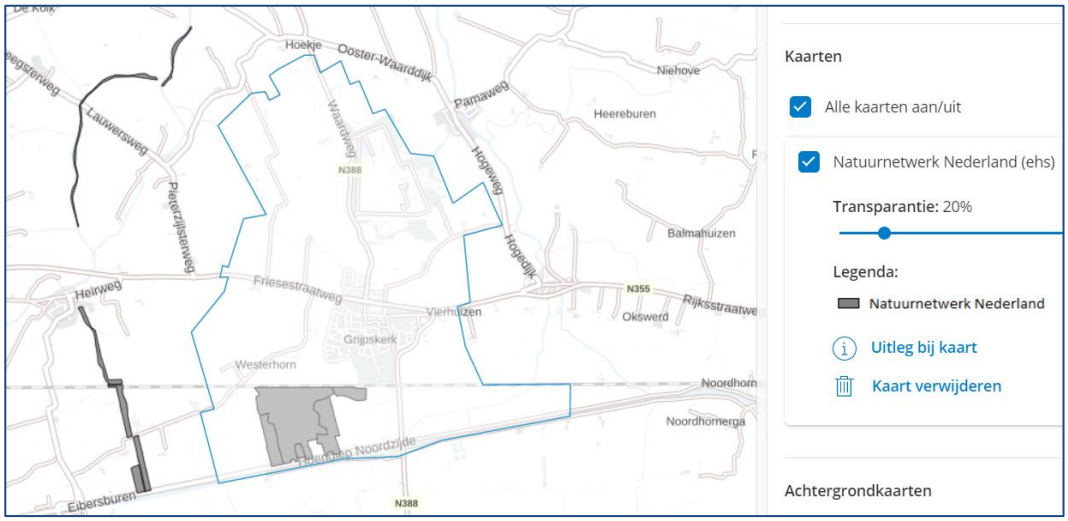
Door PDB Design is vervolgen een stikstofberekening d.d. 15 juni 2021 uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rekenbladen (voor zowel de aanlegfase als ook gebruiksfase) zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De berekeningen hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning Wet natuurbeheer nodig voor het gewenste plan.

4.3.1.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

De onderzochte locatie ligt op circa 1 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN, ten zuiden van Grijpskerk en de spoorlijn. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op dit gebied.



Figuur 4.2: Ligging van onderzochte locatie (rode cirkel) ten opzicht van het NNN (blauw). Bron: ArcGis.com

4.3.2 *Soortenbescherming*

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

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

Door Buro Bakker is een QuickScan Ecologie uitgevoerd. De rapportage ‘QuickScan Wnb bestemmingsplanwijziging nieuwbouw Grijpskerk’ bekend onder nummer 20210195 d.d. 5 maart 2021 is als bijlage bijgevoegd.

In het rapport zijn conclusies getrokken en benodigde vervolgstappen beschreven.

Op basis van deze QuickScan kan het volgende worden geconcludeerd:

- De hagen en struiken In het plangebied zijn geschikt als onderdeel van het leefgebied voor de jaarrond beschermde Vogelrichtlijnsoort huismus;
- Het plangebied is geschikt als broedplek voor de categorie 5-soorten; spreeuw, koolmees en pimpelmees.
- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels zoals: merel, vink en roodborst;
- In de te slopen en te renoveren bebouwing zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig;
- In een van de bomen in het plangebied is een holte aanwezig, die mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen;

- In en rond het plangebied komt verder een aantal nationaal beschermde soorten voor, zoals egel, huisspitsmuis en bosmuis. Voor deze andere soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt (zie bijlage 1 voor een overzicht). De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Indien andere werkzaamheden dan die zijn genoemd in Hoofdstuk 2 gaan plaatsvinden, dienen ook deze ingrepen getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming. De conclusies kunnen dan afwijken van de bovenstaande conclusies.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- Vóórdat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden is een nader onderzoek nodig naar de volgende soorten:
    - Jaarrond beschermde vogels in hagen en struiken:
        - huismus (2 ronden in de periode half maart t/m 1 juni)
    - Categorie 5-vogels in gebouwen of boomholten:
        - spreeuw (2 ronden in de periode half maart t/m 1 juni)
    - Vleermuizen in de gebouwen en boomholten (4 ronden in de periode half mei t/m 1 oktober)
- Indien de renovatie zich beperkt tot de binnenkant van de voormalige bibliotheek, is er geen vleermuisonderzoek nodig voor dit pand.
- Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli). Mocht werken in het broedseizoen nodig zijn, dan is eerst een nestencheck nodig om uit te sluiten dat broedvogels aanwezig zijn. Als blijkt dat een nest aanwezig is, dient door een ecoloog een verstoringsvrije zone te worden aangegeven waarbuiten gewerkt wordt of dient te worden gewacht tot na het broedseizoen
- Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het rooien van struiken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

Uit het nader onderzoek zal blijken of een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is en of er maatregelen getroffen moeten worden. De behandeltermijn van een ontheffing bij de Provincie Groningen duurt minimaal 13 weken, ook zijn er kosten aan de ontheffingsaanvraag verbonden.

4.4 Externe en fysieke veiligheid

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

Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen gastransportleidingen en hoogspanningsmasten in de directe nabijheid van het plangebied.

<u>Bevi-inrichting</u>
Op ruim 200 meter ten noordoosten van het plangebied is een Bevi-inrichting (Auto Oosterhof Grijpskerk B.V.) aanwezig. Binnen deze inrichting aan de Lageweg is een LPG vulpunt aanwezig. Dit betekent dat de 10-6-contour voor de inrichting op 45 meter uit het vulpunt ligt. Vanaf het ondergrondse reservoir geldt een afstand van 25 meter als plaatsgebonden risico. Gelet op de ruime afstand is het plaatsgebonden risico niet van invloed op het plangebied.

<u>Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”</u>
Het plangebied is gelegen in een veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart op de volgende bladzijde (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. Het betreft hier de weg N355. De N355 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N355 zijn twee maatgevende ongeval scenario’s mogelijk, namelijk een plasbrand en/of een explosie (BLEVE).
Uit referentiescenario’s blijkt dat bij een plasbrand op de weg de 100% letaliteitsgrens op 35 meter ligt en de 1% letaliteitsgrens op 60 meter. De afstand tot de weg bedraagt circa 130 meter, zodat er wordt voldaan aan de afstand bij een plasbrand op de weg.

Bij een explosie op de weg ligt de 100% letaliteitsgrens op 90 meter en de 1% letaliteitsgrens op 230 meter. Hier ligt het plangebied wel binnen de letaliteitsgrens van 1% (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij in dit geval een explosie).

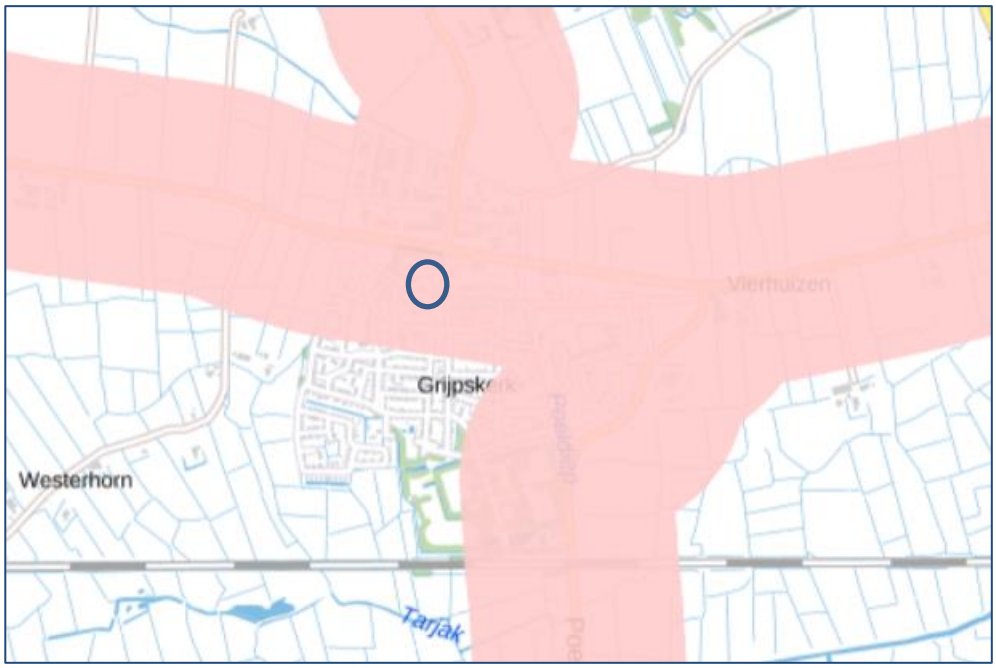


Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen" ten opzichte van het plangebied.

In de toelichting van het geldend bestemmingsplan Grijpskerk is aangegeven dat: *"Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zijn geen knelpunten of aandachtspunten geconstateerd. Wel is aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour van 10-7 op een afstand tot 50 m vanuit het hart van de weg ligt. Het betreft hier volgens de atlas een bijna aandachtspunt voor plaatsgebonden risico.*

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas zijn geen knelpunten of aandachtspunten voor deze weg geconstateerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de eventuele transporten van gevaarlijke stoffen zodanig gering zijn, dat sprake is van een verwaarloosbaar risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico) voor de omgeving."

Het plangebied is echter gelegen op circa 130 meter, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

Nieuwe woningen zijn aan te merken als een beperkt kwetsbaar objecten, echter zijn deze buiten de genoemde 50 meter van het hart van de N355 gelegen.

<u>Conclusie beoordeling externe veiligheid</u>
Als gevolg van de realisatie van één woning neemt de personendichtheid neemt toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico].

Met voorliggend project met 20 woningen neemt de personendichtheid met 48 personen in de nachtperiode en 24 personen in de dagperiode toe.

In de huidige situatie was de bestaande bebouwing in gebruik als onderkomen van sport- en fitnesscentrum en voorheen was dit een kantoorgebouw.
Dergelijke publiekstoegankelijke gebouwen hadden al een personendichtheid van meer dan 48 personen. Verhoudingsgewijs kan worden geconcludeerd dat de personendichtheid in het plangebied door de voorgenomen herontwikkeling niet significant gaat toenemen. Het voorgenomen project zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N355.

Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen ter plaatse van het plangebied aanwezig. Er zal geen sprake zijn van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, er zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden in en rondom de bouwwerken en het plangebied ligt binnen het sirenebereik van het bestaande WAS.

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

4.5 Geluid

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

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

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op twee nieuw te bouwen woonblokken op de hoek van de Herestraat en de Kievitsweg te Grijpskerk. De woonblokken zijn geprojecteerd op de zogenoemde ‘Vogelzanglocatie’. Op de planlocatie is een voormalige kantoor van de Rabobank aanwezig (nu in gebruik als sportschool). Dit gebouw wordt gesloopt.

De twee woonblokken omvatten samen in totaal 20 koopappartementen. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Grijpskerk, zuidelijk van de provinciale weg N355/N388-Groningerstraatweg. De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Kievitsweg en aan de zuidzijde door de Herestraat met aansluitend het Kerkplein. Verder liggen in de nabijheid van de planlocatie de wegen Jonkerslaan en Clantlaan.

Een overzicht van de huidige situatie met de beoogde situering van de nieuwe woonblokken is gegeven in onderstaande weergave.

Fig. 4.5: Weergave van het plangebied ten opzichte van wegen en aanwezige bedrijven.

4.5.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot het nieuwe woongebouw

Door Noorman Bouw- en milieu-advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage ‘Nieuwbouw appartementen Vogelzanglocatie te Grijpskerk’ bekend onder nummer 221102128.R01 d.d. 19 juli 2021 is als bijlage bijgevoegd.

Beoordeling gezoneerde wegen
Voor beide woongebouwen geldt dat de geluidbelasting vanwege zowel de N355/N388-Groningerstraatweg als de N388-Kievitsweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde L den ≤ 48 dB. Er hoeft geen hogere grenswaardeprocedure te worden doorlopen in het kader van de Wet geluidhinder. Ook is een maatregelonderzoek, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, niet nodig.

Beoordeling niet gezoneerde 30 km-wegen
Voor het woonblok Herestraat wordt vanwege de Molenstraat/Kerkplein/Herestraat niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van L den ≤ 48 dB. Omdat deze weg geen gezoneerde weg is in het kader van de Wet geluidhinder is feitelijke toetsing hieraan niet noodzakelijk. De geluidbelasting is wel meegenomen ter bepaling van de cumulatieve geluidbelasting zoals opgenomen in bijlage 5 (van het akoestisch rapport). Voor alle afzonderlijke overige 30-km wegen wordt bij beide woonblokken voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van L den ≤ 48 dB.

Cumulatie bijdrage wegen
Een overzicht van de berekende cumulatieve geluidbelasting, exclusief correctie op grond van artikel 110g Wgh, is gegeven in bijlage 5 en figuur 7 van het akoestisch rapport.

Woonblok Herestraat
De cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste L den = 58 dB. De cumulatieve geluidbelasting wordt vrijwel geheel bepaald door de Molenstraat/Kerkplein/Herestraat.

Woonblok Kievitsweg
De cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste L den = 55 dB en wordt grotendeels bepaald door de Kievitsweg.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de nieuwbouw onder de volgende voorwaarden inpasbaar is:

- De gevelgeluidwering van de in figuur 4.6 aangegeven gevels dient te worden afgestemd op de aanwezige cumulatieve geluidbelasting en mogelijk optredende maximale geluidniveaus. De benodigde gevelgeluidwering bedraagt ten hoogste 27 dB voor de appartementen aan de Kievitsweg en ten hoogste 25 dB voor de appartementen aan de Herestraat.

Fig. 4.6: Een weergave van de gevels (geel) die een geluidwering meer dan 20 dB (cf. Bouwbesluit 2012) nodig hebben.

4.5.2 Overige bronnen inrichting

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch functiewijziging naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Gebiedstypering
De VNG-richtwaarden zijn afhankelijk van de aard van de woonomgeving. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Onder het omgevingstype gemengd gebied wordt een gebied verstaan met een matige tot sterke functievermenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca of kleine bedrijven. Als aangegeven in de VNG-publicatie kan ook (lint)bebouwing in het buitengebied, met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ten noordoosten van de planlocatie ligt een inrichting van aannemingsmaatschappij Oosterhof Holman B.V.

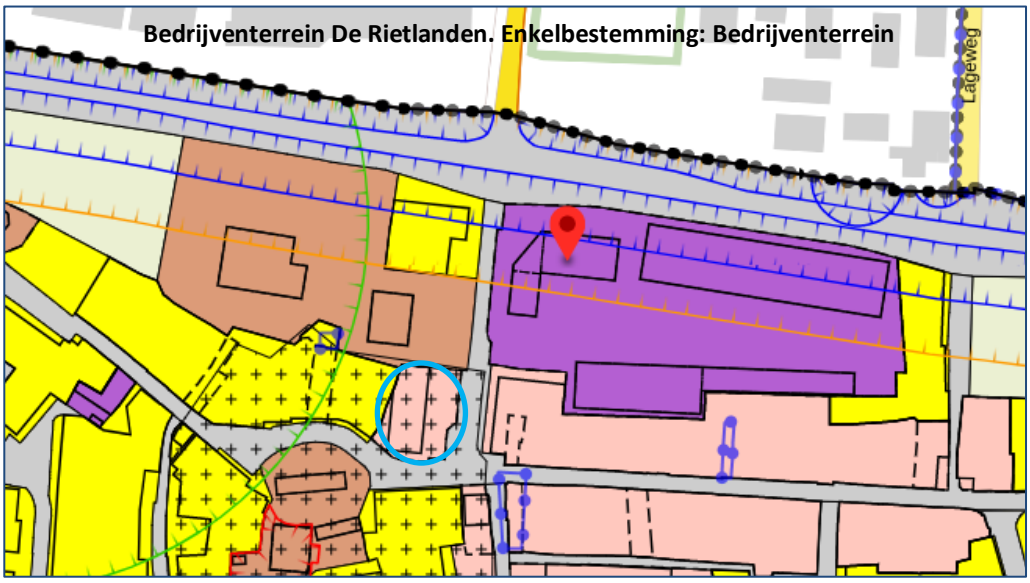


Fig. 4.7: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan Grijpskerk met het plangebied (blauwe aanduiding) en nabijgelegen industrieterrein

In aansluiting op de bovengenoemde karakterisering van de woonomgeving kan, rekening houdend met onder meer de nabijgelegen inrichting van Oosterhof Holman B.V., voor de toelaatbaar te achten geluidniveaus bij de nieuwe appartementen worden aangesloten bij de richt- en grenswaarden geldend voor een ‘gemengd gebied’.

<u>Vanuit de woning naar de omgeving</u>
Voor de nieuwe woning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

<u>Vanuit de omgeving naar de woning</u>
Voor alle functies binnen de Maatschappelijke en Centrumbestemming (winkels, horeca en kleine bedrijven) met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid, geldt dat deze uitvoerbaar zijn voor wat betreft de hinder vanwege omliggende bedrijven en omgekeerd voor de hinder voor omliggende bedrijven.

Ten noorden en noordoosten van het plangebied is een bedrijvenbestemming met daarbij een bedrijven toegestaan to milieucategorie 4.1. De planlocatie ligt binnen de akoestische invloedssfeer van aannemingsmaatschappij Oosterhof Holman B.V. Dit bedrijf is gesitueerd aan de Kievitsweg 13. Tot het bedrijf behoort tevens een opslagterrein dat is gesitueerd aan de overzijde van de provinciale weg N355/N388.

Er dient te worden aangetoond dat de bedrijfsvoering door het project niet evenredig gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

In het kader dient ook het aspect ‘een goed woon- en leefklimaat’ voor de nieuwe woningen in het plangebied te worden beoordeeld. Er moet aangetoond worden dat sprake is van een wederzijdse geaccepteerde situatie.

Door Noorman Bouw- en milieu-advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage ‘Nieuwbouw appartementen Vogelzanglocatie te Grijpskerk’ bekend onder nummer 221102128.R01 d.d. 19 juli 2021 is als bijlage bijgevoegd.

Beoordeling resultaten milieuzonering
Op grond van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering bedraagt de aanbevolen grenswaarde 55 dB(A) etmaalwaarde voor de toelaatbare geluidbelasting en 70 dB(A) etmaalwaarde (= 65 in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode) voor het toelaatbare maximale geluidniveau.

Als aangegeven in paragraaf 4.3 kan de VNG-uitgave dienen als hulpmiddel voor de beoordeling in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van een bestuurlijk afwegingsproces kunnen, gemotiveerd, hogere geluidniveaus toelaatbaar worden geacht. De geldende milieuwet- en regelgeving kan onderdeel zijn van deze motivatie.

Een geluidbelasting van ten hoogste 57 dB(A) etmaalwaarde en een maximaal geluidniveau van 69 dB(A) in de avond- en nachtperiode kan in voorliggende situatie mogelijk als acceptabel worden beoordeeld. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te geven:

- Maatgevend voor de ter plaatse van de planlocatie optredende maximale geluidniveaus vanwege Oosterhof Holman zijn de aankomende en vertrekkende vrachtwagens. De vanwege deze vrachtwagens te verwachten maximale geluidniveaus zijn niet hoger dan deze van het reguliere vrachtverkeer rijdend over de Kievitsweg.
- Maximale geluidniveaus vanwege aan- en afrijdend bedrijfsverkeer kunnen op grond van de VNG-beoordelingscriteria worden uitgezonderd van toetsing.
- Het aantal in de nachtperiode (voor 06.00 uur) aankomende en vertrekkende vrachtwagens is beperkt (4 transporten).
- Middels maatwerkvoorschriften zijn ter plaatse van omliggende woningen aan de Herestraat en Kievitsweg reeds hogere maximale geluidniveaus toegestaan, variërend van L Amax = 63 tot 70 dB(A). Met het vergunnen van deze maximale geluidniveaus is reeds de impliciete afweging gemaakt dat dergelijke niveaus passen binnen de woonomgeving en in akoestische zin als acceptabel zijn te beoordelen.
- De inrichting van Oosterhof Holman is ter plaatse van de planlocatie maatgevend voor de geluidbijdrage vanwege industrielawaai. De bijdrage vanwege overige industriële geluidbronnen is verwaarloosbaar, significante cumulatieve effecten met overige industriële bronnen zijn niet te verwachten.
- Voor de nieuwbouw geldt dat, eventueel middels het treffen van aanvullende geluidreducerende voorzieningen, wordt gegarandeerd dat aan de toelaatbare binnenwaarden van L etmaal = 35 dB(A) (voor de equivalente geluibelasting) en L Amax = 55 dB(A) als etmaalwaarde (overeenkomen met L Amax = 45 dB(A) in de nachtperiode) in de avond- en nachtperiode kan worden voldaan.
- De hoogste geluidbelasting komt voor tijdens de afwijkende bedrijfssituatie waarbij er gedurende een beperkt aantal dagen in het oogstseizoen een verhoogde toe- en afvoer is van graan.

Conclusie
Uit het onderzoek volgt dat de nieuwbouw onder de volgende voorwaarden inpasbaar is:

- De verhoogde geluidbelasting vanwege de inrichting van Oosterhof Holman B.V. op de nieuwbouwblokken dient te worden gelegaliseerd middels het afgeven van aanvullende maatwerkvoorschriften.
- De gevelgeluidwering van de in figuur 4.6 aangegeven gevels dient te worden afgestemd op de aanwezige cumulatieve geluidbelasting en mogelijk optredende maximale geluidniveaus. De benodigde gevelgeluidwering bedraagt ten hoogste 27 dB voor de appartementen aan de Kievitsweg en ten hoogste 25 dB voor de appartementen aan de Herestraat.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van 20 woningen. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen nadelig invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Voldoende parkeergelegenheid
Bij het bouwen van bouwwerken dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012); indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Door PBD Design is een parkeerberekening opgesteld. Zie bijlage. De parkeertoets is gebaseerd op nieuwbouw zonder aftrek van historisch parkeerbelasting. In overleg zou het aantal parkeerplaatsen nog teruggebracht kunnen worden, ten gunste van meer openbare ruimte.

Met de 16 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de CROW parkeertoets. In onderstaande berekening is uitgegaan van de ligging in “centrum - niet stedelijk” met een woontypering “koop, appartement, midden”.

Herestraat 55
9843 AJ Grijpskerk

centrum - niet stedelijk
ja
ja
nee

BEPALEN PARKEERBEHOEFTE
Op basis van CROW publicatie 381

omschrijving functie	**eis**		***eenheid***	**aantal**	**parkeerbehoefte**		*waarvan bezoekers*		*aantal laadpalen*	
	Min.	*Max.*			***Min.***	*Max.*	*Min.*	*Max.*	*Min.*	*Max.*
6 grote appartementen mogelijk koop	**1,0**	1,8	*/ woning*	6,0	**6,0**	10,8	*1,8*	*1,8*	*0,0*	*0,1*
14 kleinere appartementen	**0,7**	1,5	*/ woning*	14,0	**9,8**	21,0	*4,2*	*4,2*	*0,0*	*0,1*
PARKEERBALANS NA CORRECTIE AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE:					**16**	**32**			1	1
			waarvan bestemd voor gehandicapten:		*1*	*2*			*1*	*1*

Met de gemeente is overeengekomen dat tenminste elke appartement een eigen parkeerplaats heeft. Dat maakt dat op eigen terrein 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie figuur 2.3. Er wordt daarmee zodoende voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Relatie met het project
Totale oppervlakte van de kavel is ca.1806 m2. In het plangebied is bestaande bebouwing, parkeerplaatsen en groenelementen aanwezig. In de bestaande situatie is al 1102m2 bebouwd of verhard. Van het nieuwe bouwplan bedraagt de oppervlakte bebouwd en verhard (1393m2). Er wordt 291 m2 ‘groen’ bebouwd/verhard en van de bestaande bebouwing/verharding wordt 271m2 veranderd in ‘groen’. Per saldo is er tussen bestaand en nieuw een toename van bebouwing en verharding van 20 m2 in het plangebied.

Het hemel- en vuilwaterafvoer gaat naar respectievelijk schoon- en vuilwaterriool van de gemeente die bestaand aanwezig is.

Watertoetsprocedure
Op 12 augustus 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Het wateradvies ‘normale procedure’ is als bijlage bijgevoegd en zal waar nodig worden verwerkt in het planvoornemen.

4.10 M.e.r-beoordeling

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

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:
- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

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

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

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

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de kosten voor woonrijp maken van het gebied/de openbare ruimte voor rekening van de ontwikkelaar komt. Daarnaast worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over eventuele planschade die door de ontwikkeling zou kunnen ontstaan. Hiermee wordt de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Burgerparticipatie
Voorafgaand aan de principe besluitvorming heeft er al een vorm van participatie plaatsgevonden vanuit de initiatiefnemer. Tijdens de formele procedure is inspraak mogelijk en later nog de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Vooroverleg
De provincie Groningen heeft per brief van 10 september 2021 gereageerd middels het indienen van een vooroverlegreactie. Het beoordeeld bestemmingsplan geeft aanleiding tot een viertal opmerkingen. De eerste twee thema's zijn gerelateerd aan de in hoofdstuk 2 van de POV opgenomen instructies. De twee andere thema's vloeien voort uit natuur- en milieugerelateerde taken van de provincie. Richting het ontwerpbestemmingsplan zijn de ingediende opmerkingen verwerkt.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

7.3 Toelichting op de regels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen
Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) het woongebouw met 20 woningen moet worden gebouwd en welk gebruik zoal is toegestaan voor de zelfstandige woningen.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 3
Op basis van het in Westerkwartierverband uitgevoerde onderzoek is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Op de betreffende gronden geldt dat archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 50 m2 of meer.

Middels een afwijkingsmogelijkheid - die gebonden is aan archeologisch onderzoek en het vragen van een advies aan een deskundige instantie - kan een nieuw (of een groter) gebouw worden opgericht.

Tevens is een vergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het ophogen van het maaiveld, het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid, het verlagen of verhogen van het waterpeil of het uitvoeren van grondbewerkingen.

Wat betreft 'Waarde - Archeologie 3' geldt daarbij dat geen vergunning nodig is ingeval van werkzaamheden met een oppervlakte minder dan 50 m2 en/of die minder dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels
Binnen dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels verwoord waarmee het bevoegd gezag geringe afwijkingen ten opzichte va het bestemmingsplan binnenplans mogelijk kunnen maken.

Artikel 8 : Algemene wijzigingsregels
Binnen dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels verwoord waarmee de situering van bestemmingsvlakken, bouwvlakken, aanduidingen en maatvoeringen kunnen worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsregels
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project	: Herontwikkeling Vogelzanglocatie Grijpskerk
IMRO	: NL.IMRO.1969.BPGK21HERS1-OW01
Projectnummer	: RB 30.227
Versie	: 01
Datum	: September 2021

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