

Musselkanaal, Sluisstraat 72



NL.IMRO.0037.BP1504-vs01

ontwerp: 16 juli 2015

Inhoudsopgave

vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Geldend bestemmingsplan	9
1.3 Gewenste ontwikkeling	11
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Provinciaal beleid	15
3.2 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Ecologie	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Water	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geluidhinder	18
4.6 Bodem	18
4.7 Luchtkwaliteit	19
4.8 Externe veiligheid	19
4.9 Verkeer	20
Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten	21
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg	25
Bijlage bij de toelichting	27
Bijlage 1 Waterparagraaf	29
Bijlage 2 Bodemonderzoek	37
Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
Artikel 1 Begrippen	42
Artikel 2 Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Tuin	49
Artikel 4 Wonen - 1	51
Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	56
Artikel 7 Overgangsrecht	56
Artikel 8 Slotregel	57

Bijlagen bij de regels **59**

Bijlage 1	Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis	60
-----------	--	----

vaststellingsbesluit

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2015, nr. R 0;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Musselkanaal, Sluisstraat 72', als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.BP1504-vs01 met de ondergrond o_ NL.IMRO.0037.BP1504-vs01.dxf (d.d. 20 mei 2015), met de bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen, teneinde het wegbestemmen van een woning mogelijk te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 oktober 2015.

De raad

de heer K. Willems
raadsgriffier

mevrouw B.A.H. Galama
voorzitter

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

In Oost-Groningen hebben verschillende maatschappelijke partners, waaronder de gemeente Stadskanaal, de stichting Waardebehoud Onroerend Goed opgericht (WOG). De stichting WOG heeft als doel panden met een negatieve invloed op de omgeving te verbeteren of uit de markt te nemen waardoor de waarde van de omgeving op peil blijft. De stichting is ook actief in de gemeente Stadskanaal, het voorliggende plan is een onderdeel van deze aanpak.

Op het perceel Sluisstraat 72 in Musselkanaal stond een woning die door de stichting WOG in behandeling is genomen. Na overleg met betrokkenen werd in dit geval gekozen om de woning uit de markt te nemen door sloop. De eigenaar van Sluisstraat 71A is bereid gevonden om het vrijgekomen perceel gedeeltelijk te kopen en deze als tuin aan de eigen woning toe te voegen.

Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel in de toekomst te voorkomen. Dit wordt gedaan door vast te leggen dat binnen het plangebied slechts 1 woning is toegestaan, zijnde de bestaande woning gelegen op perceel Sluisstraat 71A. De sloop van de woning op nummer 72 is reeds uitgevoerd.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in Musselkanaal, gemeente Stadskanaal. Het gaat om twee percelen in het bebouwingslint aan het kanaal, namelijk:

- Sluisstraat 72, kadastraal bekend te Onstwedde sectie C 8947.
- Sluisstraat 71A, kadastraal bekend te Onstwedde sectie C 10380

Op het perceel Sluisstraat 72 en 71A in Musselkanaal zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'Musselkanaal' van toepassing. Beide percelen hebben de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin'.



1.3 Gewenste ontwikkeling

Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel in de toekomst te voorkomen. In onderstaande afbeelding is de gewenste situatie te zien. In het plangebied worden twee bestemmingen toegestaan, 'Wonen 1' en 'Tuin'. De grond met de bestemming Tuin wordt gelijk getrokken met de bestaande bestemmingsgrens van Sluisstraat 71A. Op de verbeelding van het bestemmingsplan staat een maatvoering voor het maximum aantal woningen van 1. Hiermee is het niet mogelijk om een woning toe te voegen op deze locatie.



Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Musselkanaal. Het maakt deel uit van het bebouwingslint langs het kanaal. Aan weerszijden zijn woningen gelegen, achter het plangebied is een opvang voor asielzoekers gevestigd.



De voormalige woning op Sluisstraat 72 was slecht onderhouden. De woning had geen voortuin en was gebouwd op de perceelgrens, de afstand tot de omliggende woningen was erg klein. Hieronder is de situatie voor en na de sloop te zien.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Groningen

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) worden de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid op de lange termijn aangegeven. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de periode 2009-2013 meer concreet aangegeven.

Hoofddoelstelling in het POP voor stedelijk gebruik is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere functies. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

Het POP streeft naar zuinig ruimtegebruik. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient optimaal gebruik gemaakt te worden van de beschikbare ruimte. In het voorliggende plan wordt een bestaand leegstand pand uit de markt genomen. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Musselkanaal neemt door dit plan toe.

3.1.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De Omgevingsverordening is laatstelijk gewijzigd op 14 oktober 2014.

Voor bestemmingsplannen in het algemeen geldt artikel 4.5 Ruimtelijke kwaliteit. Dit artikel houdt in dat afhankelijk van en evenredig aan de aard,omvang en ruimtelijke gevolgen van de ingreep, inzicht dient te worden geboden in de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en eventuele maatregelen die worden genomen om deze kwaliteit te borgen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijk beleid voor de woningmarkt is vastgelegd in de (concept) Woonvisie Stadskanaal 2015-2025. Hierin zijn eerder gemaakte regionale afspraken verder uitgewerkt. Belangrijk uitgangspunt in de woonvisie is de verdunding van zowel de particuliere als de huurwoningvoorraad.

In Oost-Groningen zijn regionale afspraken gemaakt over de woningvoorraad, bijvoorbeeld in het regionaal woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen. Eén van de regionale opgaven is het ontwikkelen van een instrumentarium om ontwaarding van particulier woningbezit in goede banen te leiden en om particulieren te stimuleren om noodzakelijke woningaanpassingen uit te voeren, ondanks dalende marktprijzen. Het komen tot een aanpak van 'rotte kiezen' in de woningvoorraad is een hoofdlijn binnen dit plan. De gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde hebben mede de stichting WOG opgericht om uitvoer te geven aan deze regionale afspraken.

In het 'Regionaal Prestatiekader 2013-2018' zijn afspraken gemaakt om te anticiperen op de gevolgen van bevolkingskrimp op de woningmarkt van Oost-Groningen. Onder andere het verdunnen van de huidige woningvoorraad is een uitgangspunt.

Het voorliggende plan voorziet in het wegnemen van een 'rotte kies' in de gemeente Stadskanaal, en voorziet in een afname van de woningvoorraad. Het past daarmee binnen regionale afspraken en

gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Middels de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet zijn natuurwaarden in Nederland beschermd.

4.1.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur regelen de bescherming van natuurgebieden in Nederland.

Het plangebied is gelegen in een kern en maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het wegbestemmen van een woning zal geen effecten hebben op eventuele natuurwaarden gelegen rondom de kern. Hiermee hoeft er geen nadere toetsing plaats te vinden op basis van de Natuurbeschermingswet.

4.1.2 Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. De woning wordt nog bewoond, hiermee is de kans zeer klein dat beschermde dieren aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De gemeente Stadskanaal heeft in de Nota Archeologiebeleid (concept) het gemeentelijk archeologiebeleid beschreven.

Uit de (concept) archeologische beleidskaart blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage verwachtingswaarde. In deze gebieden is voor ruimtelijke ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek vereist.

Zoals aangegeven zijn de percelen bebouwd. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat er archeologische resten ter plaatse aanwezig zullen zijn. Nader onderzoek naar archeologische waarden is niet noodzakelijk.

4.2.2 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het wegbestemmen van een woning in dit plan wordt ook getoetst aan de woonvisie (concept), daarin staat:

De lintbebouwing langs het kanaal is een belangrijke (stedenbouwkundige) drager binnen de gemeente. Vervangende nieuwbouw wordt gezien als een mogelijkheid om de kwaliteit van de linten te versterken. Het accent van het versterken ligt bij de centra van de kernen. Buiten de kernen is het minder bezwaarlijk wanneer in het bebouwingslint gaten vallen, mits de ruimtelijke inpassing/inrichting van voldoende kwaliteit is.

De bestaande woning Sluisstraat 72 is geen cultuurhistorisch waardevol pand binnen de gemeente

Stadskanaal. Het plan valt buiten de kern van Musselkanaal, waardoor in principe gaten mogen worden toegestaan in het bebouwingslint. Vanwege het smalle perceel blijft bij sloop van de woning echter het karakter van het bebouwingslint intact, er is geen sprake van een gat. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

4.3 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. De afgelopen decennia is echter veel ruimte aan het water onttrokken voor woningbouw en bedrijven. Om bij de ruimtelijke planvorming het belang van water goed te borgen en te anticiperen op klimaatverandering is door de overheid de watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. Uit de watertoets blijkt dat er een korte procedure moet worden doorlopen.

In het plangebied zal wat betreft waterhuishouding weinig veranderen, toegestane verharde oppervlak, in de vorm van bebouwing neemt in ieder geval niet toe, nu er één woning minder mogelijk wordt gemaakt. Met de opmerkingen uit de standaard waterparagraaf zal bij verdere planontwikkeling rekening worden gehouden. De standaard Waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de factoren geur, stof, geluid en gevaar. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Met het wegbestemmen van een woning wordt geen nieuwe activiteit ontwikkeld die een invloed heeft op andere gebruikers, of kan worden aangemerkt als gevoelig object. Daarom is voor dit plan geen verdere toetsing van richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure nodig.

4.5 Geluidhinder

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor dit plan. Gezien de huidige situatie niet noemenswaardig verandert. Zie ook hoofdstuk 4.4.

4.6 Bodem

Een bodemonderzoek is verplicht bij het oprichten van nieuwe gebouwen. Voor dit plan is om advies gevraagd bij de Omgevingsdienst Groningen. Zij hebben een archiefonderzoek uitgevoerd, de bevindingen zijn te vinden in Bijlage 2. Hier is de conclusie integraal overgenomen.

Er is geen bodemonderzoek van Sluisstraat 72 te Musselkanaal bekend. Er is geen historische informatie m.b.t. tot verdachte bedrijfsactiviteiten van de locatie bekend. In de nabije omgeving zijn een aantal verdachte bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. De locatie ligt in het gebied van de bodemkwaliteitskaart waar bodemverontreiniging verwacht mag worden. Afhankelijk van de aard van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van eventuele bouwwerkzaamheden geldt ook dat afhankelijk van de aard van het bouwwerk een bodemonderzoek noodzakelijk is.

In dit plan bestaat de bestemmingswijziging uit het wegbestemmen van een woning, de bestemming wordt niet gewijzigd. Ook zijn er geen bouwplannen bekend, de toekomstige eigenaar wil de grond als tuin gebruiken. Om deze redenen is het niet nodig om een bodemonderzoek te verrichten.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging..

Het wegbestemmen van een woning zal geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er wordt geen nieuwe bron van vervuiling mogelijk gemaakt. Per saldo zal het verkeer afnemen omdat een woning is gesloopt en niet meer kan worden teruggebouwd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Brandveiligheid

Ten opzichte van de woningen die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk waren gemaakt, wijzigt de situatie ten aanzien van brandveiligheid niet.

4.8.2 Zelfredzaamheid

Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

4.8.3 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen.



In bovenstaande afbeelding is het plangebied met de zwarte cirkel aangegeven. Op circa 120 meter nabij het plangebied is een buisleiding van de Gasunie aanwezig. Vanwege deze grote afstand van de buisleiding tot het plangebied en de kleinschaligheid en aard van het plan (wegbestemmen woning), zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.9 Verkeer

Er wordt geen extra verkeer verwacht naar aanleiding van de bestemmingswijziging. Het perceel is voldoende ontsloten en goed bereikbaar.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten op het geldende bestemmingsplan Musselkanaal. De gehanteerde maatvoering is beperkt aangepast om de benodigde vrijheid te verkrijgen voor de stedenbouwkundige inpassing van de woning.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, de procedureregels en algemene ontheffingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het toepassen van de procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

Planschade

Het perceel aan de Sluisstraat is in bezit van de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed. Vanuit de stichting is geen planschadeclaim te verwachten, de stichting wil dat de bouwmogelijkheid voor een woning van het perceel af gaat. Daarnaast participeert onder andere de gemeente Stadskanaal in de stichting. Het perceel zal ook niet verkocht worden aan derden zo lang het bestemmingsplan niet is gewijzigd.

Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn 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.

Vooroverleg

Het Rijk

Het plan raakt geen belangen van het Rijk, daarom is afgezien van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Groningen

De provincie geeft in haar besluit van 10 mei 2011 aan dat er geen vooroverleg met de provincie vereist is indien het plan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en niet behoort tot één van de genoemde uitzonderingen. Aangezien het bestemmingsplan gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied, en het plan past binnen de gemaakte woningbouwafspraken was vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap is middels de digitaal uitgevoerde watertoets op de hoogte gebracht van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van het plan en de beperkte ruimtelijke invloed was verder vooroverleg niet noodzakelijk.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 16 juli tot en met 26 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Omwonenden, provincie Groningen en waterschap Hunze en Aa's zijn in het bijzonder op de hoogte gesteld. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

datum 21-5-2015
dossiercode 20150521-33-10982

STANDAARD WATERPARAGRAAF - KORTE PROCEDURE

U heeft het Waterschap Hunze en Aa's geïnformeerd over het plan *Musselkanaal, Sluisstraat 72* door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan.

Bij eventuele aanpassingen van het plan die van invloed zijn op de waterhuishouding moet met het waterschap overlegd worden. Mogelijk zijn de aanpassingen reden om voor het aangepaste plan nogmaals de Digitale watertoets uit te voeren.

PLAN: Musselkanaal, Sluisstraat 72

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving:

Op het perceel Sluisstraat 72 in Musselkanaal staat een woning die door de stichting WOG wordt aangepakt. Na overleg met betrokkenen is in dit geval gekozen om de woning uit de markt te nemen door sloop. De eigenaar van Sluisstraat 71A is bereid gevonden om het vrijkomende perceel te kopen en deze als tuin aan de eigen woning toe te voegen. Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel in de toekomst te voorkomen. Dit wordt gedaan door vast te leggen dat binnen het plangebied slechts 1 woning is toegestaan, zijnde de bestaande woning gelegen op perceel Sluisstraat 71A. De sloop van de woning op nummer 72 wordt buiten dit plan om geregeld. Het projectgebied ligt in Musselkanaal, gemeente Stadskanaal. Het gaat om twee percelen in het bebouwingslint aan het kanaal, namelijk: - Sluisstraat 72, kadastraal bekend te Onstwedde sectie C 8947. - Sluisstraat 71A, kadastraal bekend te Onstwedde sectie C 10380 Op het perceel Sluisstraat 72 en 71A in Musselkanaal zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'Musselkanaal' van toepassing. Beide percelen hebben de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin'.

Oppervlakte plangebied:

1353 m²

Toename verharding in plangebied:

{verhardingtoename}

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Erik van Spijker
Organisatie: Gemeente Stadskanaal
Postadres: postbus 140
PC/plaats: 9500 AC Stadskanaal
Telefoon:
Fax:
E-mail: e.vanspijker@stadskanaal.nl

Gemeente Stadskanaal

Contactpersoon Erik van Spijker
Telefoon: 0599 631631
E-mail: e.vanspijker@stadskanaal.nl

Waterschap

Robert Boonstra
Beleidsmedewerker Planvorming

<mailto:r.boonstra@hunzeenaas.nl>

Aquapark 5
Veendam
Postbus 195
9640 AD
Veendam

T (0598) 69 32 29
F (0598) 69 38 93
<http://www.hunzeenaas.nl/>

Geachte Erik van Spijker,

Het klimaat is aan het veranderen. De gevolgen zijn ook in onze omgeving merkbaar. Regenbuien worden extremer. Er valt in een korte periode meer regen, maar ook nattere winters en drogere zomers komen steeds vaker voor. Ook stijgt de zeespiegel, waardoor waterafvoer naar zee minder eenvoudig wordt en dijken moeten worden verhoogd. Op sommige plaatsen in ons beheergebied hebben we te maken met bodemdaling. Ook bij ruimtelijke plannen dient men hiermee rekening te houden. Gevolgen van extreme neerslag- gebeurtenissen mogen geen wateroverlast veroorzaken, er moet voldoende water zijn ingeval van lange perioden met droogte en het watersysteem dient voldoende veilig te zijn.

Op grond van artikel 12 uit het besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Hunze en Aa's beoordeelt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze en in criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen zowel de huidige- als toekomstige relevante thema's worden beschreven. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument geregeld kunnen worden, worden in de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld. In het afgegeven advies wordt wel verwezen naar de regelstellende instrumenten zoals, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, Besluit lozen buiten inrichtingen, Besluit bodemkwaliteit, peilbesluit, gemeentelijke verordening, watervergunning.

Thema wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn,

goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit is gebaseerd op het principe van niet-afwentelen zowel bestuurlijk, financieel en geografisch, in de tijd op elk schaalniveau. Er zijn landelijke werknormen (Nationaal Bestuursakkoord Water) opgesteld voor wateroverlast. Het gaat hierbij om wateroverlast, die ontstaat door inundatie vanuit oppervlaktewater als gevolg van lokale neerslag. De normen zijn uitgedrukt in de kans dat het peil van het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt.

Grondgebruikstype Maaiveldcriterium Inundatienorm (1/jaar)

grasland 5% 1/10

akkerbouw 1% 1/25

hoogwaardige land- en tuinbouw 1% 1/50

glastuinbouwgebied 1% 1/50

bebouwd gebied 0% 1/100

Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op basis van de middenvariant van het klimaatscenario 2050 van het KNMI (klimaatscenario G).

In open water in stedelijk gebied kan water geborgen worden. De berging is afhankelijk van het oppervlak open water en de maximale toelaatbare peilstijging. In een situatie $T=10$ (T =herhalingsstijg in jaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd en ingeval van een $T=100$ (inclusief 13% klimaatverandering) is dat afhankelijk van de laagst gelegen gronden in het stedelijk gebied, 0% van het bebouwd gebied mag inunderen. Hierbij moet opgemerkt worden dat in stedelijk gebied ook groen en gras voorkomt waarop een lagere norm (nm. de norm van het grondgebruikstype grasland) van toepassing is dan het bebouwd gebied. Bepaalde gebieden kunnen zelfs aangewezen worden voor de tijdelijke opvang van water.

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructurerings mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten er voor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden.

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Thema afvalwater & riolering

De vergunningencheck van het [Omgevingsloket](#) geeft u nadere informatie over de vergunningplicht of meldingsplicht op grond van de Waterwet.

Voor het toepassen van grond en baggerspecie in het oppervlaktewaterlichaam geldt een meldingsplicht op grond van het besluit Bodemkwaliteit. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site van [Meldpunt Bodemkwaliteit](#).

Informatie over het Activiteitenbesluit kunt u vinden op de [Activiteitenbesluit internet module](#).

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terecht komt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/ brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- - Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven;
- - Hondenuitlaatplaatsen aanleggen of mogelijkheid bieden of de verplichting in de apv opnemen om hondenpoep op te ruimen;
- - Afvalinzamelpunten plaatsen in woonbuurten, langs toegankelijke wegen voor burgers en op publieksintensieve locaties als pleinen en markten om zwerfvuil te voorkomen;
- - Autowasplaatsen aanleggen of autowassen op straat verbieden in de apv om menging van autowaswater met hemelwater te voorkomen;
- - De openbare ruimte zodanig inrichten dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt. Hiermee kan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verhardingen worden voorkomen of beperkt. Het rapport "Handboek Bestrijdingsmiddelen in stedelijk gebied" gaat hierop in. Als de middelen toch gebruikt worden, dan moet de gebruiker maatregelen treffen om contact met hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de methode voor Duurzaam Onkruidbeheer (DOB-methode);
- - Goten langs wegen vegen om onkruidgroei te voorkomen.
- - Op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven zo weinig mogelijk knoeien met stoffen;
- - Bij op- en overslag bulkpartijen bevochtigen om verwaaiing te voorkomen of beperken;
- - Luchtemissies van bedrijven verminderen of voorkomen om atmosferische depositie te beperken of te voorkomen;
- - Gladheidbestrijding effectief toepassen of beperken zolang de veiligheid dit toelaat. Gebruik middelen, die zo milieuvriendelijk mogelijk zijn.

Lozing van hemelwater op het oppervlaktewaterlichaam mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van dat oppervlaktewaterlichaam. Daarnaast moet de lozing van hemelwater passen binnen de te bereiken waterkwaliteitsdoelstellingen voor het oppervlaktewaterlichaam of de functies van het gebied. Lozen op een oppervlaktewaterlichaam zonder één van de hierna aangegeven specifieke functies heeft de voorkeur boven lozen op een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Kwetsbaar water

Op een aantal kwetsbare oppervlaktewaterlichamen staat waterschap Hunze en Aa's geen afvalwaterlozingen toe:

- Oppervlaktewaterlichamen met de functie zwemwater;
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie drinkwater;
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie natuur(waarde);
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie viswater;
- Oppervlaktewaterlichamen in een ecologisch gevoelig gebied;
- Kleine oppervlaktewaterlichamen met een geringe doorstroming.

Landelijk beleid

Voor de beoordeling van hemelwater, dat in contact is geweest met verontreinigde oppervlakken/activiteiten of schadelijke/verontreinigende stoffen, geeft de huidige Europese en landelijke wet- en regelgeving, het emissiebeleid en het vergunningen- en handhavingsbeleid van waterschap Hunze en Aa's het kader aan.

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. In het Activiteitenbesluit is een lozingsverbod opgenomen van verontreinigd hemelwater dat rechtstreeks afstroomt van het verharde erf naar het oppervlaktewater (=erfafspoelwater). Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Voor het Activiteitenbesluit geldt een meldingsplicht bij het waterschap.

Taken en verantwoordelijkheid

Ten aanzien van grondwater zijn de taken en verantwoordelijkheden verdeeld tussen burger, gemeente en waterschap. Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast op hun eigen perceel, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van de buur (overheid of particulier).

Gemeente hebben een zorgplicht in het openbaar gebied en moeten maatregelen treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap is om maatregelen te nemen. Maatregelen die een gemeente kan nemen zijn het aanleggen van drainage, ontwateringsloten of hemelwaterriolering (grondwater mag niet geloosd worden op vuilwaterriolering).

Het waterschap is beheerder van het freatisch (ondiep) grondwater. Het beheer bestaat vooral uit toetsing, advies en vergunningverlening voor kleine onttrekkingen.

Grondwater ordenend

Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen. Bij de aanleg van nieuwe gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden of dat er daarvoor of daardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om grondwateroverlast in het plangebied te voorkomen.

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater. Tevens kunnen natuurgebieden in en rond het plangebied negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Normen

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- Woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis;
- Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3 m onder as van de weg;
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld;
- Industrierterreinen: 0,7 m onder maaiveld.

Om de geadviseerde ontwateringsdiepte te realiseren moet het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Als de gewenste grondwaterstanden niet te realiseren zijn met sturing in peilen, waterlopen en drainage of omdat aanpassing van de grondwaterstanden niet gewenst is door de negatieve beïnvloeding van de omgeving, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partieel ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) moet gestreefd worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Geraakte kaarten in plangebied voor thema grondwater & ontwatering:

Infiltratie

In het plangebied wordt de grondwaterstand lokaal beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming (> 0.75 mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwatert en bieden mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren, mits er

geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen.

Thema oppervlaktewaterpeilen & drooglegging

Het uitgangspunt voor het operationele peilbeheer is het streven naar de gewenste grondwaterstand voor de verschillende functies en belangen. Het waterschap stelt voor het gehele beheersgebied peilbesluiten op waarin de te hanteren oppervlaktewater peilen worden vastgelegd. Een wijziging van een functie kan een reden zijn het peil te wijzigen, uitgangspunt hierbij is dat de peilwijziging niet mag resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden als gevolg van de door de peilwijziging opgetreden wijziging in de grondwaterstand. Het wijzigen van een peil moet vastgelegd worden in een peilbesluit.

Het gewenste peil kan bepaald worden op basis van de drooglegging en of op basis van het gewenste grondwaterregime (GGOR). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil of het streefpeil ligt. Voor bebouwd gebied hanteert het waterschap voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 1 meter en voor het bouwpeil (=vloerpeil van de begane grond) een norm van 1,30 meter. Deze droogleggingsnormen gelden bij het zomerstreefpeil.

Om water te kunnen bergen in extremere situaties is een stijging van het waterpeil toelaatbaar. Conform de landelijke werknormen mag in een situatie die 1/100 per jaar (inclusief 13% klimaatverandering) voorkomt in bebouwd gebied 0% inunderen, de toelaatbare peilstijging is in dergelijke situaties afhankelijk van de maaiveldhoogte. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in stedelijk gebied ook groen en gras voorkomt waarop een lagere inundatienorm van toepassing is dan het bebouwd gebied.

Thema inrichting watersysteem

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Het waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om het hoofdsysteem welke een belangrijke functie vervult in de aan- en afvoer van water in eigendom, beheer en onderhoud te hebben.

Naast het stelsel van hoofdwatgangen zijn er ook sloten aangewezen als schouwslot. Schouwsloten vervullen een belangrijke functie in de detailwaterbeheersing en zijn meestal in eigendom bij gemeente en/of derden. Schouwsloten vallen onder de schouwverordening van het waterschap en moeten jaarlijks in november worden geschoond.

Met het dempen van sloten/watgangen neemt de potentiële bergingsruimte van oppervlaktewater af. Het dempen van sloten veroorzaakt hogere grondwaterstanden. In dit kader is een beleidsregel vastgesteld die het dempen van hoofdwatgangen, schouwsloten en overige sloten verbiedt. Het is onder andere verboden het profiel van hoofdwatgangen en schouwsloten te veranderen. Het dempen van sloten is alleen mogelijk onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de [beleidsregel Dempingen](#).

De vergunningencheck van het [Omgevingsloket](#) geeft u nadere informatie over de vergunningenplicht of meldingsplicht op grond van de Waterwet.

Thema inrichting natuur en ecologie

Bij de inrichting van het watersysteem dient er aandacht te zijn voor waterkwaliteit en ecologie. Van groot belang is het voorkomen van stilstaand water. In wateren met onvoldoende doorstroom mogelijkheden kunnen waterkwaliteitsproblemen ontstaan als vissterfte, blauwalg en de opeenhoping van drijfvuil. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met doorspoelmogelijkheden en moeten stilstaand water in watgangen voorkomen worden.

Tevens is een goede waterkwaliteit sterk afhankelijk van de mogelijkheid of water- en oeverplanten zich in voldoende mate kunnen vestigen en ontwikkelen. Ruimte voor natuurvriendelijke oevers met geleidelijke overgangen van nat naar droog is van groot belang voor het ecologisch functioneren van het watersysteem en het bieden van voldoende migratiemogelijkheden en leef- en fourageergebied voor planten en dieren.

Naast de inrichting is ook het beheer en onderhoud van invloed op het te behalen resultaat voor de natuur. Tijdens de voorbereiding van plannen moet ook nagedacht moeten worden over het uit te voeren toekomstig onderhoud en de daarbij behorende voorzieningen.

BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Deze uitgangspuntennotitie is afgestemd op uw geselecteerd plangebied. Voor alle water gerelateerde onderwerpen die van toepassing zijn, zijn adviezen opgenomen in dit document.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap te blijven betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. In de waterparagraaf van het plan moet aangegeven worden op welke wijze omgegaan wordt met de gegeven adviezen. Natuurlijk kunt u het waterschap altijd raadplegen voor overleg en nadere uitleg. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

Keur + WVO (watervergunning):

http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur
<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>

Beleid

[beheerplan-2010-2015](#)
[Nota stedelijk water](#)
[Watersysteemplannen](#)

Natuur en waterkwaliteit

[Factsheets Kader richtlijn Water](#)

Noodberging:

<http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Advies bodem

Intern Advies

Bevoegd gezag	: Stadskanaal	Datum	: 03-06-2015
Kenmerk VTH/DMS	: Z-15010465	ODG-zaaknummer	: 38378
Aan	: E van Spijker		
Van	: Ivo Veldscholten	Collegiale toetser	: -
Onderwerp / Locatie	: Bodeminformatie t.b.v. ruimtelijke onderbouwing bestemmingsplan en ondergrondse tanks Sluisstraat 72 te Musselkanaal		

Adviesaanvraag:

Aanvraag bodeminformatie bodemperceel Sluisstraat 72 te Musselkanaal.

Bodem:

Adres: Sluisstraat 72 te Musselkanaal

Kadastraal: Gemeente Onstwedde, sectie C nummers: 8947

Locatiecode: n.v.t.

Historische activiteiten:

Er zijn geen bodem verdachte bedrijfsactiviteiten aangetroffen in het archief van de gemeente Stadskanaal.

Bodemonderzoeken:

Op locatie is voor zover bekend geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Ondergrondse tanks:

Geen ondergrondse tanks bekend.

Directe omgeving (50 meter):

Sluisstraat 70:

Locatiecode: GR003701294

1927 tot ????: American Petroleum Company, tankstation – potentieel ernst en spoed eisend, klasse 8.

Bron: gemeentearchief van de gemeente Stadskanaal, dossier: 165.

Bodemonderzoek: niet bekend

Ondergrondse tanks: status ondergrondse tanks onbekend.

Vervolg actie wbb: historisch onderzoek noodzakelijk.

Sluisstraat 71:

Locatiecode: GR003701479

???? – ????: Bouw Koster, motorfietsendetailhandel – potentieel verontreinigd, klasse 1

1900 – 1926: Wallage, vleesverwerkend bedrijf – potentieel verontreinigd, klasse 4

Bodemonderzoek: niet bekend

Ondergrondse tanks: geen ondergrondse tank bekend.

Vervolg actie wbb: voldoende onderzocht

Sluisstraat 74:

Locatiecode: GR003700478

???? – ????: Bergman, A.H., smederij – potentieel verontreinigd, klasse 4

1956 – 1972: Scholte, textielindustrie, potentieel ernstig verontreinigd, klasse 5

1981 – ????: Klimazon, zonwering- en rolluikinstallatiebedrijf, potentieel verontreinigd, klasse 1

Bodemonderzoek: niet bekend

Ondergrondse tanks: geen ondergrondse tank bekend.

Vervolg actie wbb: voldoende onderzocht

Sluisstraat 74a

1934 – 1962: Wasser, smederij – potentieel verontreinigd, klasse 4

Bodemonderzoek: niet bekend

Ondergrondse tanks: geen ondergrondse tank bekend.

Vervolg actie wbb: voldoende onderzocht

Conclusie:

Er is geen bodemonderzoek van Sluisstraat 72 te Musselkanaal bekend. Er is geen historische informatie m.b.t. tot verdachte bedrijfsactiviteiten van de locatie bekend. In de nabije omgeving zijn een aantal verdachte bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. De locatie ligt in het gebied van de bodemkwaliteitskaart waar bodemverontreiniging verwacht mag worden. Afhankelijk van de aard van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van eventuele bouwwerkzaamheden geldt ook dat afhankelijk van de aard van het bouwwerk een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Musselkanaal, Sluisstraat 72 van de gemeente Stadskanaal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.BP1504-vs01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bed en breakfast

een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.9 begane grond

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale brutovloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

de in Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis genoemde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.12 bestaande:

- het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
- het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf:

het binnen de woonbestemming en tuinbestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.26 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.27 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.30 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.31 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.32 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.33 hogere grenswaarden:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 huishouden

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen;

1.36 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.38 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;

1.39 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste twee wanden;

1.40 peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.41 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.42 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een seksclub of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.47 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.48 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel daarvan die door de ligging, de situatie ter plaatse en de indeling van het gebouw het sterkst op de weg is gericht;

1.50 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers;

1.52 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.53 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.54 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.55 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten;

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdellingse) bouwperceelgrens:

vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de (zijdellingse) perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zij- en achtertuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin mag bedragen, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
 - 2. de breedte van een erker ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woonhuizen;
- b. een erker mag aan de zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 1 m mag bedragen, gemeten vanaf de gevel waaraan de erker is gebouwd;
 - 2. de breedte van een erker ten hoogste twee derde van de breedte van de zijgevel mag bedragen, tenzij het een hoekgevel betreft, in welk geval de lengte ten hoogste 2,5 m, gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, mag bedragen;
 - 3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
- c. de bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel ten hoogste 2 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m of niet hoger dan 2 m indien gebouwd:
 - 1. op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
 - 2. meer dan 1 m achter de voorgevel;
 - 3. meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen;
- c. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;

- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- f. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:
 - bed en breakfast, voor maximaal 4 personen;
 - mantelzorg;
 - aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven;
- d. verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. paden en kavelontsluitingswegen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel voor zover bestemd tot Wonen - 1, bedragen, tenzij het bestaande bebouwingspercentage groter is, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage als maximaal bebouwingspercentage geldt.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. het aantal hoofdgebouwen binnen de voor Wonen - 1 aangewezen gronden mag op de verbeelding aangegeven maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
- h. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 1 m te bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub f mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, indien de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, minder bedraagt dan 50 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings bedraagt ten hoogste 1 m, of niet hoger dan 2 m indien gebouwd:
 1. op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
 2. meer dan 1 m achter de voorgevel;
 3. meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de (sociale) veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

middels een omgevingsvergunning toestaan dat wordt afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2, sub c en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 250 m², mits:
 1. het uitsluitend vrijstaande woningen betreft;
 2. de oppervlakte van een bouwperceel en daarbij behorende tuin ten minste 800 m² bedraagt;
 3. een afstand tot de grens van het bouwperceel van ten minste 5 m in acht wordt genomen, tenzij de bestaande afstand kleiner is dan 5 m, in welk geval aan de betreffende zijde de bestaande afstand mag worden aangehouden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2, sub h en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 4.2.4, sub b en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd tot een hoogte van 8 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zodanig dat:
 - 1. de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing, bouwvergunningvrije bouwwerken daaronder niet begrepen;
 - 2. de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - 3. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval een van de bewoners van de woning;
 - 4. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
 - 5. onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 - 6. het milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
 - 7. de reclame-uitingen niet voldoen aan de betreffende regels van de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis in welk geval detailhandel is toegestaan als nevenactiviteit;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- f. gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- h. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m mag bedragen;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
 1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
 2. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
 3. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
 - f. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken;
- mits:
- de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik bedoeld in artikel 7.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Musselkanaal, Sluisstraat 72'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Onder de **beroepsmatige activiteit aan huis** worden in ieder geval begrepen een:

1. architect
2. advocaat
3. acupuncturist
4. logopedist
5. belastingadviseur
6. fysiotherapeut
7. grafisch ontwerper
8. makelaar
9. hypotheekadviseur
10. juridisch adviseur
11. psycholoog
12. notaris
13. verloskundigenpraktijk
14. dierenarts(kleine huisdieren)
15. zakelijke dienstverlening

Onder **bedrijfsmatige activiteit aan huis** worden in ieder geval begrepen een:

1. fotograaf
2. autorijschool (geen theorie)
3. bloemschikker
4. decorateur
5. fietsenreparateur (geen handel)
6. goud- en zilversmid
7. hoedenmaker
8. hondentrimmer
9. pottenbakker
10. beeldhouwer
11. kunstschilder
12. instrumentenmaker
13. kaarsenmaker
14. prothesemaker
15. lijstenmaker
16. loodgieter
17. tv/radio reparateur
18. computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
19. schoonheidsspecialist
20. kapster
21. nagelstudio
22. traiteur
23. muziekinstrumentenmaker
24. zadelmaker
25. glazenwasser
26. koeriersdienst
27. reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, horloges etc.)

