

Cereswijk en Dideldom, Oosterstraat 45



NL.IMRO.0037.BP1505-vs01
ontwerp: 24 maart 2017
vastgesteld 26 juni 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Geldend bestemmingsplan	7
1.3 Gewenste ontwikkeling	7
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Ecologie	15
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3 Water	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Geluidhinder	17
4.6 Bodem	18
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Externe veiligheid	19
4.9 Verkeer	19
Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten	21
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg	25
Bijlagen bij de toelichting	27
Bijlage 1 Waterparagraaf	29
Bijlage 2 Bodemonderzoek	37
Regels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	44
Artikel 1 Begrippen	44
Artikel 2 Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
Artikel 3 Tuin	48
Artikel 4 Wonen - 1	50
Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 6 Algemene bouwregels	54
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	56
Artikel 8 Overgangsrecht	56
Artikel 9 Slotregel	57

Bijlagen bij de regels	59
Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis	60
vaststellingsbesluit	63

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 Oosterstraat 45 in Stadskanaal stond een woning die niet voldeed aan de hedendaagse eisen. Na overleg met betrokkenen is in dit geval gekozen om de woning uit de markt te nemen door sloop. De eigenaren van Oosterstraat 44 en 46 zijn bereid gevonden om het vrijkomende perceel te kopen en elk een gedeelte te gebruiken.

Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning op perceel Oosterstraat 45 in de toekomst te voorkomen. Dit wordt gedaan door vast te leggen dat binnen het plangebied slechts 2 woning zijn toegestaan, zijnde de bestaande woningen van Oosterstraat 44 en 46.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Op de genoemde percelen in het projectgebied zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' van toepassing.

De percelen binnen het projectgebied hebben de bestemming 'Wonen - 1', daarnaast is de bestemming 'Tuin' aanwezig langs de straatkant. Op het projectgebied ligt ook de gebiedsaanduiding geluidszone – industrie. Deze aanduiding houdt in dat op deze locatie geen geluidsgevoelige objecten mogen worden opgericht.

1.3 Gewenste ontwikkeling

Doel van dit bestemmingsplan is om de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning op perceel Oosterstraat 45 in de toekomst te voorkomen. In onderstaande afbeelding is de gewenste situatie weergegeven.

"uitsnede plankkaart"

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 Oosterstraat 46. 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 ligt in Stadskanaal, in het bebouwingslint langs het stadskanaal. Aan weerszijde van het projectgebied liggen woningen, aan de achterkant grenst het aan het Bedrijvenpark Stadskanaal. Verderop van het plangebied bestaat de bebouwing langs het kanaal uit een mengeling van functies, waarbij wonen wordt afgewisseld met bedrijvigheid en dienstverlening.

De woning op nummer 45 is inmiddels gesloopt, hieronder is de huidige situatie zichtbaar.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

3.1.2 Ladder voor duurzamen verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. 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.

Doel

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.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In deze casus is sprake van het onttrekken van een woning van de woningvoorraad. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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.

Woningvoorraad

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 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

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. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van 1 juni 2016 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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 nieuwbouwuimte 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;

b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

De gemeente Stadskanaal heeft in september 2015 de Woonvisie 2015-2025 vastgesteld (zie ook paragraaf 3.3).

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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.

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 Wet natuurbescherming zijn natuurwaarden in Nederland beschermd.

4.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming en de Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) 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. Het wijzigen van de bestemming op adres Oosterstraat 44 evenmin. Hiermee hoeft er geen nadere toetsing plaats te vinden op basis van de Natuurbeschermingswet.

4.1.2 Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. De grond waar de gesloopte woning opstond is gesaneerd en gedeeltelijk opgevuld met bouwzand. Hiermee is de kans zeer klein dat beschermde soorten 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 van Oosterstraat 44 en 46 bebouwd en was dit tot voor kort ook het geval voor nummer 45. 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. Met het wegbestemmen van een woning in dit plan ontstaat een gat in de lintbebouwing langs het kanaal. In de woonvisie (concept) wordt hierover het volgende gezegd:

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 voormalige woning Oosterstraat 45 was geen cultuurhistorisch waardevol pand binnen de gemeente Stadskanaal, de overgebleven woningen evenmin. Het plan valt buiten de kern van Stadskanaal,

waardoor in principe gaten mogen worden toegestaan in het bebouwingslint. Vanwege het smalle perceel blijft na de 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. Het toegestane percentage bebouwing van het plangebied blijft hetzelfde ten opzicht van de bestaande situatie. Met de opmerkingen uit de standaard waterparagraaf zal bij verdere planontwikkeling rekening worden gehouden.

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.

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. In het plangebied is in het verleden bodemverontreiniging vastgesteld. Er was sprake van een te hoge concentratie aan lood. Om die reden is de grond in twee fases gesaneerd. Het achtergelegen gedeelte van het plangebied is in 2014 gesaneerd. Door het bevoegde gezag is ingestemd met het evaluatierapport van de sanering, kenmerk: 2014-27045 /a, d.d. 07-07-2014. Dit is ook terug te zien op de kaart van het bodemloket.



De evaluatie van de sanering van het voorste gedeelte is bijgevoegd in bijlage 2. De conclusie van de evaluatie is dat de sanering goed is uitgevoerd en de verontreiniging verwijderd is.

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.

Ten aanzien van het wegbestemmen van een woning wordt geen extra verkeer verwacht, zodoende zal dit geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Brandveiligheid

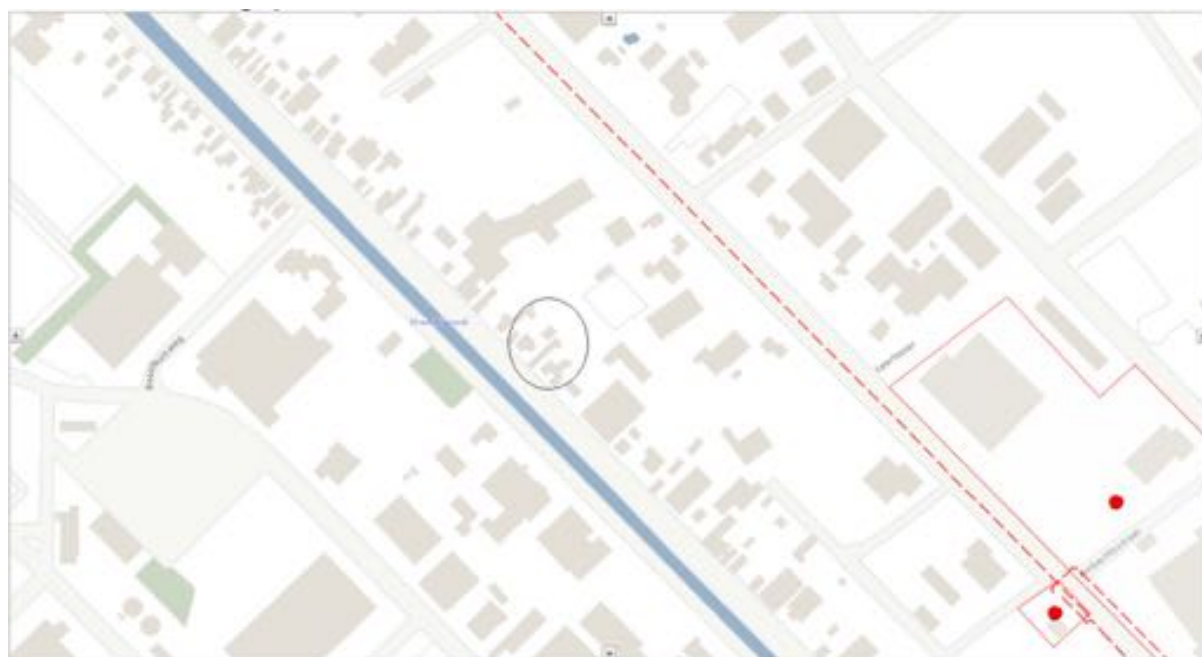
Ten opzichte van de woningen die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk waren gemaakt, wijzigt de situatie ten aanzien van brandveiligheid niet.

4.8.2 Zelfredzaamheid

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

4.8.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.



In bovenstaande afbeelding is het plangebied opgezocht met de risicokaart. Op circa 100 meter nabij het plangebied is een buisleiding van de Gasunie aanwezig. Verder zijn er op korte afstand geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt ook niet in een invloedsgebied van het Provinciaal Basisnet Groningen.

Vanwege de 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 Cereswijk en Dideldom. De gehanteerde maatvoering is beperkt toegepast om de bouwmogelijkheid van een woning te verwijderen.

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.

Het perceel aan de Oosterstraat is in bezit van de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed. Vanuit de stichting is geen planschadeclaim te verwachten, de stichting wil juist 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 (of hooguit aan de gemeente verkocht worden) zo lang het bestemmingsplan niet is gewijzigd.

Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente overleg moet voeren met het waterschap, de provincie en het rijk.

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 is 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 is verder vooroverleg niet noodzakelijk.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan heeft niet geleid tot zienswijzen. Zowel de provincie Groningen, Veiligheidsregio Groningen en waterschap Hunze en Aa's hebben aangegeven geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling te hebben.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

E-mail: e.vanspijker@stadskanaal.nl

Waterschap

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 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 beoordeeld 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 =herhalingsjaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd en in geval 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 herstructureringen 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 $\hat{\otimes}$ van de hierna aangegeven $\hat{\otimes}$ 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 handavingsbeleid 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.

$\hat{\otimes}$

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, ontwateringssloten 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 Å 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 Å 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 hierop 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:

Å

Å

Infiltratie

In het plangebied wordt de grondwaterstand lokaal beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming (> 0.75 mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep onttrent 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.

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Stichting Waardebehoud Onroerend Goed,
Leonard Springerlaan 31
9727 KB GRONINGEN

Datum : 21 september 2016
Briefnummer : 2016-04009
Zaaknummer : 647333
Behandeld door : de heer P. Hemmen
Telefoonnummer : (0596) 788 371
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : Bodemsanering, locatie Costerstraat 45 te Stadskanaal, GR003701750;
inbrengen BUS-evaluatie-verslag

Geachte heer, mevrouw

Bijgaand zenden wij u een kopie van de brief die wij hebben verstuurd aan J.C. Krans Aannemingswerken B.V. te Nieuw Buinen. Voor eventuele vragen over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer P. Hemmen van de Omgevingsdienst Groningen, tel. (0596) 788 371. Bij correspondentie over deze brief verzoeken wij u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen

Namens dezen:

De heer A.J. Klijn
Afdelingshoofd Toezicht en Handhaving
Omgevingsdienst Groningen

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.



J.C. Krans Aannemingswerken B.V.
Mevrouw N. Hartendorp
Postbus 113
9500 AC STADSKANAAL

Datum : 21 september 2016
Briefnummer : 2016-54056
Zaaknummer : 647333
Behandeld door : de heer P. Hemmen
Telefoonnummer : (0596) 786 371
Onderwerp : Bodemsanering; locatie Oosterstraat 45 te Stadskanaal;
GR003701750; instemmen BUS-evaluatie-verslag

Gesachte mevrouw Hartendorp,

1. Inleiding

Op 10 augustus 2016 heeft LieveenseCSO Milieu B.V., namens u, een evaluatieverslag¹ ingediend in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) categorie immobiel, voor de locatie Oosterstraat 45 te Stadskanaal. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Onstwedde, Sectie B, nummer 7447.

2. Beschikking

Wij hebben het verslag beoordeeld en delen u mede dat wij kunnen instemmen met het door u ingediende evaluatieverslag (categorie immobiel) overeenkomstig artikel 14 Besluit uniforme saneringen (BUS) en paragraaf 4 van de Regeling uniforme saneringen (RUS).

3. Voorgeschiedenis

In opdracht van Stichting Waardebehoud Onroerend Goed is door Sigma Bouw en Milieu een verkennend bodemonderzoek² ter plaatse van de Oosterstraat 45 te Stadskanaal uitgevoerd. In dit onderzoek is vastgesteld dat er op de onderzochte locatie sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. De melding³ in het kader van de BUS-melding beschrijft dat er een volume van 200 m³ sterk verontreinigde grond wordt ontgraven. De saneringsdoelstelling was het aandrengen van een leeflaag. Op 29 april 2016 hebben wij per brief⁴ ingestemd met de melding.

4. Uitgevoerde werkzaamheden

De start van de sanering is op 8 juni 2016 per mail gemeld bij de provincie Groningen. De saneringswerkzaamheden zijn gestart op 15 juni 2016 gestart en 22 juni 2016 afgerond. De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd door J.C. Krans Aannemingswerken B.V. De milieukundige begeleiding is verzorgd door LieveenseCSO Milieu B.V.

Uit het evaluatieverslag blijkt dat er 45 ton sterk verontreinigde grond is ontgraven en onder afvalstroomnummer 01717N161178 is afgevoerd naar Van Ganssewinkel Minerals te Veendam. Daarnaast is 306 ton grond klasse 'industrie' afgevoerd naar Van Ganssewinkel Minerals te Veendam onder afvalstroomnummer 01717N161179.

¹ LieveenseCSO Milieu B.V., BUS-evaluatie immobiel bodemsanering ter plaatse van Oosterstraat 45 te Stadskanaal, kenmerk: 16P166 d.d. 10 augustus 2016.

² Sigma Bouw en Milieu, 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek Oosterstraat 45 te Stadskanaal, kenmerk: 16-MT367 d.d. 14 augustus 2016.

³ LieveenseCSO Milieu B.V., BUS-melding, categorie immobiel, kenmerk: 16P166 d.d. 5 april 2016.

⁴ Brief Provincie Groningen, zaaknummer 631625, briefnummer 2016-26054N d.d. 29 april 2016.



Ter controle van de ontgraving zijn de putbodem bemonsterd en geanalyseerd. In de verificatiemonsters zijn verhogingen boven interventiewaarde voor lood en zink aangetoond. De wanden zijn niet bemonsterd, deze zijn allen buiten de saneringslocatie gelegen op aangrenzende percelen. De noordgrens van de sanering is bepaald door de reeds uitgevoerde sanering op het noordelijke terreindeel.

De ontgraving is aangevuld met zand dat voldoet aan de achtergrondwaarde, afkomstig van de lokale zandput Kruidelwerk te Alteveer. Voor het toepassen van deze partij zand is een melding Besluit bodemkwaliteit gedaan met meldingsnummer 378354. Het kenmerk van de milieuhygiënische verklaring is 952-16 BBK.

Kwaliteit

De bodemsanering is uitgevoerd door een volgens SIKB-BRL 7000 (Protocol 7001) gecertificeerde aannemer en de werkzaamheden zijn milieukundig begeleid door een volgens SIKB 6000 (Protocol 6001) erkend persoon. Een gedetailleerde beschrijving van werkzaamheden is weergegeven in het evaluatieverslag.

Uit het evaluatieverslag blijkt dat de sanering is uitgevoerd in overeenstemming met artikel 30b van de Wet bodembescherming (Wbb), het BUS en de Regeling uniforme saneringen.

5. Kadastrale registratie, nazorg en afschriften

Op basis van artikel 55 Wbb zenden wij een afschrift van de beschikking en een kadastrale kaart aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Kadastrale registratie van dit besluit vindt plaats bij onderstaande percelen.

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperking onroerende zaken (Wkpb) worden percelen aangetekend waar een publiekrechtelijke beperking als bedoeld in artikel 1, onderdeel a van de Wkpb aanwezig is. Dit zijn de percelen waar een overschrijding van de interventiewaarde in het vaste deel van de bodem is geconstateerd. Omdat niet alle verontreinigde grond boven de interventiewaarde ontgraven is, wordt een beperking geregistreerd in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) voor de volgende percelen.

Kadastrale gemeente	Secție	Nummer	Oppervlakte (in m ²)	Eigendom
Onstwedde	B	7447	620	Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

6. Gebruiksbeperking onroerende zaken

Op basis van het evaluatieverslag is vastgesteld dat er bij het huidige gebruik van de bodem op bovenstaand perceel geen sprake is van onaanvaardbare risico's. De gesaneerde delen van de percelen dienen echter wel op een duurzame wijze beheerd te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst mogelijk alsnog onaanvaardbare risico's ontstaan.

De eigenaren c.q. gebruikers van bovenstaand perceel dienen aan onderstaande voorwaarden te voldoen:

- Het kenbaar maken aan toekomstige eigenaren waar verontreinigde grond is achtergebleven en wat de kwaliteit van de grond is;
- Het kenbaar maken aan toekomstige eigenaren en derden dat verplaatsing van de grond waarin restverontreiniging is achtergebleven niet is toegestaan, zonder instemming van het bevoegd gezag Wbb;
- Het melden aan het bevoegd gezag Wbb van het voornemen om handelingen te verrichten waarbij verontreinigde grond wordt verplaatst of verwijderd;
- Het instandhouden van de leeflaag.

7. Besluit instemming evaluatieverslag

J.C. Krans Aannemingswerken heeft overeenkomstig artikel 13 juncto artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen (BUS) een evaluatieverslag ter instemming ingediend bij Gedeputeerde Staten voor de locatie Noorderstraat 45 te Stadskanaal. Gedeputeerde Staten hebben besloten om met het evaluatieverslag in te stemmen.

8. Terinzagelegging

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 23 september 2016 tot en met 3 november 2016:

- In het gemeentehuis van Stadskanaal, op werkdagen tijdens kantooruren (m.u.v. de vrijdagmiddag) en buiten kantooruren tevens op donderdag tot 18:30 in het Publieksbureau;
- In het provinciehuis, St. Jansstraat 4 te Groningen, kamer C302, op werkdagen tijdens kantooruren en na telefonische afspraak, telefoon (050) 3164 988, de heer J.P. Meles.

9. Bezwaar

Het besluit is een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit kunt u bezwaar bij ons indienen. Uw bezwaarschrift kunt u richten aan: Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen. Op basis van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voor eventuele vragen over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer P. Hammen van de Omgevingsdienst Groningen tel. (0598) 788 371. De Omgevingsdienst Groningen voert namens Gedeputeerde Staten van Groningen het toezicht op bodemsaneringen uit.

Een afschrift van deze brief is verstuurd naar:

- Gemeente Stadskanaal
- Stichting Waardebehoud Omroerend Goed
- LieveveenCSO Milieu B.V.

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde Staten van Groningen



De heer A.J. Klijn
Afdelingshoofd Toezicht en Handhaving
Omgevingsdienst Groningen

Bijlage 1: Kaart met locatie leeflaag (kaart niet op schaal)



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Cereswijk en Dideldom, Oosterstraat 45 van de gemeente Stadskanaal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.BP1505-vs01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

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

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal .. meter tot de voorgevel;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.25 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.26 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.27 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.28 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.29 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;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.11 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;
met ondergeschikt:
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, uit- en inritten;
- f. nutsvoorzieningen
- g. sport- en speelvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- h. 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 bouwperceelsgrens 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 bouwperceelsgrens 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 zijnde

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

- a. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. reclame-uitingen ten behoeve van op het bouwperceel aanwezige functies waarbij deze maximaal 1 m. hoog mogen zijn en een verticaal oppervlak hebben van maximaal 0.5 m².

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 anders dan bedoeld in lid 3.2.2 onder d.

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;
 - kamerverhuur voor maximaal 4 personen binnen bestaande bebouwing.
- b. bijbehorende bouwwerken;
met ondergeschikt:
- c. tuinen en erven;
- d. verhardingen en paden
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. sport- en speelvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, tenzij het bestaande bebouwingspercentage groter is, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage als maximaal geldt.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- c. het aantal hoofdgebouwen binnen de voor Wonen - 1 aangewezen gronden mag op de verbeelding aangegeven maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen ;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag, met uitzonderingen van een wolfseind, ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- g. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen tenzij de bestaande kapvorm daarvan afwijkt, in welk geval die kapvorm of plat dak ook is toegestaan.
- h. Indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap is de nokrichting van het hoofdgebouw op bouwpercelen gelegen aan de Oosterstaat, Oosterkade, Ceresstraat, Cereskade, Schoolstraat en Schoolkade, haaks op de weg; Indien de bestaande nokrichting afwijkt van de toegestane nokrichting dan is de bestaande nokrichting eveneens toegestaan;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. voor zover gelegen binnen een strook van 2 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens gelden de volgende regels:
 - de goothoogte bedraagt maximaal 3 m en;
 - het bouwwerk is voorzien van een schuin dak, waarvan de dakvoet aan de zijde van de zijdelingse bouwperceelsgrens niet hoger is dan 3 m;
 - het dak wordt gevormd door een of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2 m mag bedragen;
- 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 aantasting plaatsvindt van

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.2 sub b:
en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens wordt gebouwd, mits rekening wordt gehouden met de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- b. lid 4.2.2 sub f:
en toestaan dat een hogere goothoogte wordt toegestaan ten behoeve van verspringingen in de gevel (krimpen) en variaties in de gootlijn over maximaal 25 % van de lengte van de gevel, waarbij
 1. de maximale toe te stane afwijking van de goothoogte wordt bepaald door de afstand van het gebouw tot aan de bouwperceelsgrens gedeeld door drie.
 2. de maximale afwijking bedraagt nooit meer dan 1,5 m.
- c. lid 4.2.2 sub g:
en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. lid 4.2.3 sub c:
en toestaan dat de bouwhoogte meer bedraagt dan 6 m;
- e. lid 4.2.4 sub b:
en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd tot een hoogte van 8 m;
- f. lid 4.2.2 sub h:
en toestaan dat gekozen wordt voor een andere kaprichting mits daaraan een positief welstandsadvies ten grondslag ligt.

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 bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zodanig dat:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 30% van de oppervlakte van de op het perceel aanwezige bebouwing of meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 2. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval een van de bewoners van de woning;
 - 3. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
 - 4. onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 - 5. het milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
 - 6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het aanbrengen van reclame-uitingen met een oppervlakte van meer dan 0,5 m²;
 - 7. binnen een zone van 30 meter van de N374 ruimten worden gebruikt door of ten behoeve van het verblijf van verminderd zelfredzame personen
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen dat beroep of die activiteit vervaardigd worden;
- 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 bouwregels

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 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 geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- 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 niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan .. meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan .. m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

8.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Cereswijk en Dideldom, Oosterstraat 45.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

a. Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

1. Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist acupuncturist enzovoort
2. individuele praktijk dierenarts.

b. Kledingmakerij

1. (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
2. woningstoffeerderij.

c. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend.

d. Reparatiebedrijfjes, waaronder:

1. Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

e. Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:

1. timmerman, metselaars, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektriciën, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij.

f. Advies- en ontwerp bureaus, zoals:

1. Reclame ontwerp, grafisch ontwerp en architect.

g. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

1. notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.

h. Overige dienstverlening, zoals:

1. kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.

In ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.

i. Onderwijs

1. Autorijschool;
2. onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

j. Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:

1. Galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.

k. Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, zoals:

1. Theetuin/theeschenkerij

Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan:

- ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van dranken en kleine versnaperingen, mits hiervoor geen aparte horecaruimtes worden ingericht;
- opslag en stalling van goederen en producten, waaronder caravans, in gebouwen, opslag van gevaarlijke stoffen is uitgesloten.

De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

vaststellingsbesluit

Nr. R

De raad van de gemeente Stads kanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017, nr. R

b e s l u i t :

Het bestemmingsplan 'Stads kanaal Kern, Acacia hage', als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.BP1505-vs01 met de ondergrond o_ NL.IMRO.0037.BP1505-vs01.dxf (d.d. 21 februari 2017), met de bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen, teneinde.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2017.

De raad

de heer K. Willems
raadsgriffier,

mevrouw B.A.H. Galama
voorzitter,