

Ter Apel, Molenplein



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Ter Apel, Molenplein

19-10-2023

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het projectgebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Huidige en nieuwe situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Conclusie	27
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	29
4.1 Duurzaamheid	29
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.3 Geluid	31
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Bodem	36
4.6 Bedrijven en milieuzonering	37
4.7 Water	38
4.8 Ecologie	39
4.9 Externe veiligheid	42
4.10 Archeologie	43
4.11 Cultuurhistorie	43
4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht	43
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	45
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1 Vooroverleg	49
7.2 Inspraak	49
7.3 Zienswijzen	49

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie Molenplein 1 in Ter Apel het bestaande pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het betreft het pand dat voorheen door de Rabobank in gebruik is geweest. De begane grond zal in gebruik genomen worden voor detailhandel en op de verdiepingen daarboven worden 20 appartementen gerealiseerd.

De ontwikkeling is op grond van de regels van het huidige bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' niet toegestaan. Het plan wijkt op de volgende vier punten af van het bestemmingsplan:

- het bouwvlak wordt vergroot met 329 m²;
- er worden 20 woningen toegevoegd;
- de maximale bouwhoogte wordt met circa 3 meter verhoogd;
- er worden uitstekende delen (balkons) buiten het bouwvlak aangebracht.

Middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo jo. artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo) verleent de gemeente medewerking aan het voornemen. Hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Wat vooraf ging

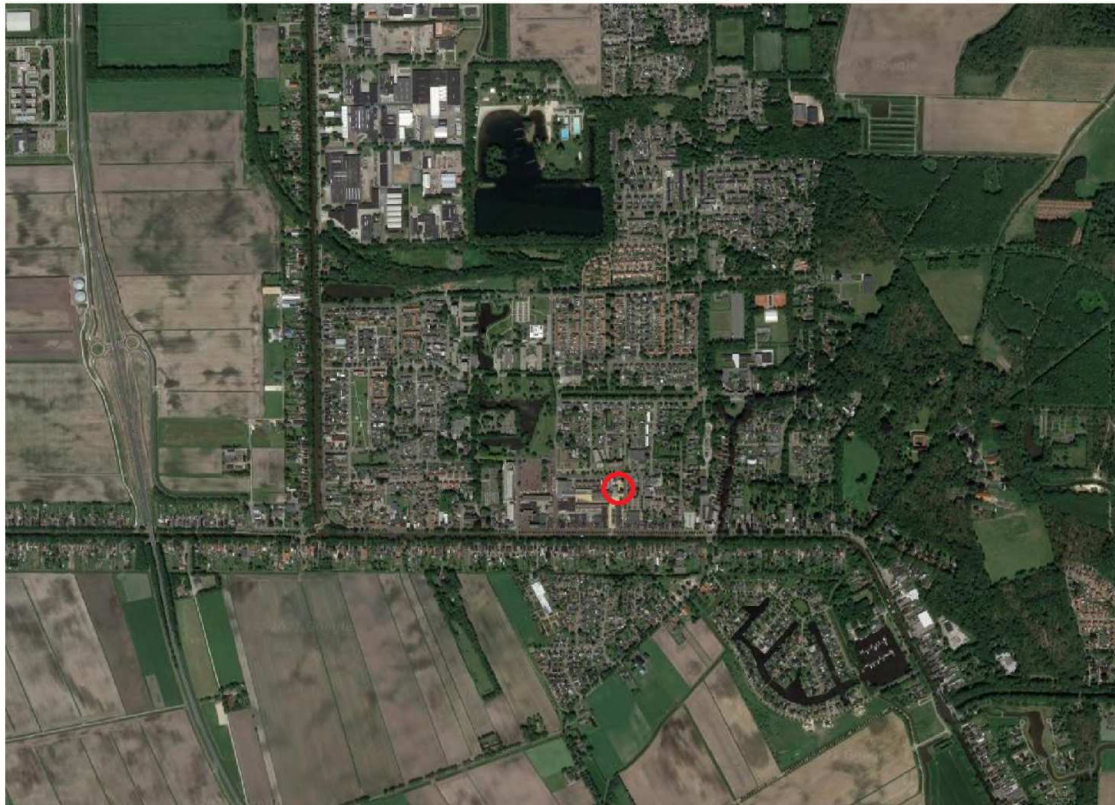
Aanvankelijk was geconstateerd dat de plannen voor vervangende nieuwbouw op de Rabobanklocatie pasten binnen de bestemming 'Centrum' met dien verstande dat afwijking van de regels aan de orde was voor toevoeging van woningen, vergroting van het bouwvlak en een geringe afwijking van de maximale bouwhoogte. Hoewel een procedure voor een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor de hand lag is gaandeweg het proces ingestoken op het opstellen van het bestemmingsplan om daarmee de mogelijkheid te hebben om in een later stadium binnen die randvoorwaarden het bouwplan zijn definitieve vorm te geven. Nadat er een concept bestemmingsplan was opgesteld, was het bouwplan intussen tot in detail uitgewerkt. De reden om te kiezen voor een bestemmingsplan verviel daarmee en toen is in overleg besloten om de herontwikkeling van de locatie toch juridisch-planologisch te regelen met een buitenplanse afwijking.

1.2 Ligging van het projectgebied

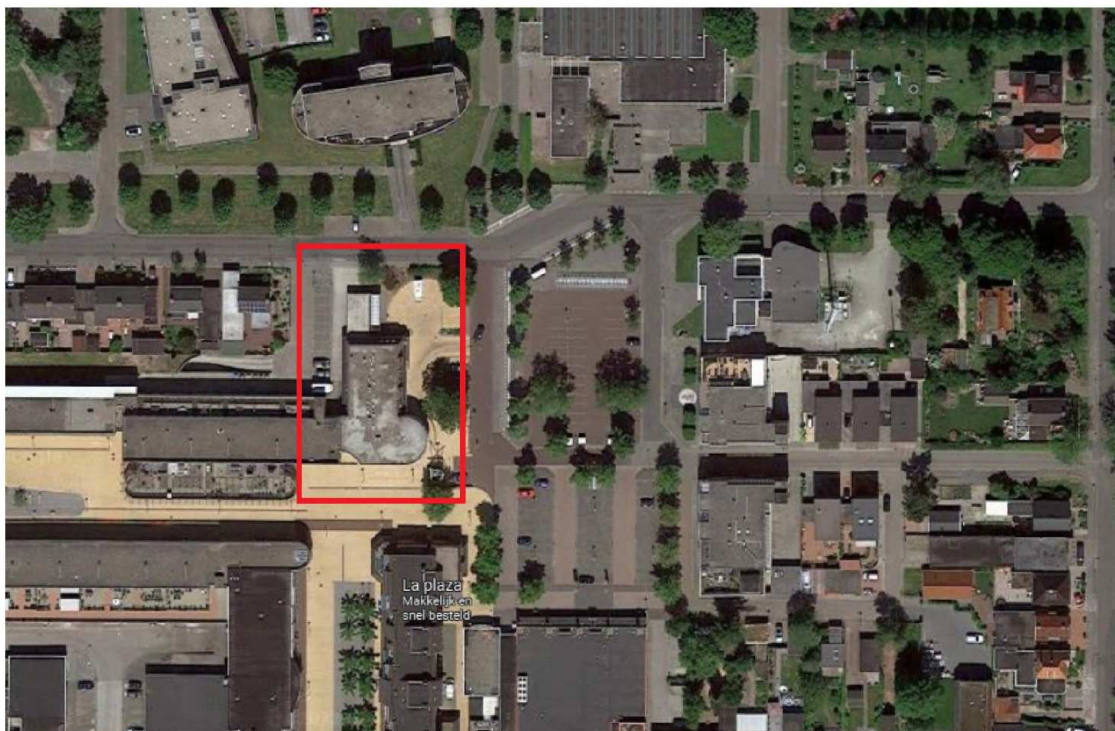
Het projectgebied ligt in het centrumgebied van Ter Apel en bevindt zich aan het Molenplein. De kern Ter Apel ligt in het zuidelijk deel van gemeente Westerwolde. Het centrumgebied in Ter Apel is direct ten noorden van het eerste bebouwingslint aan het Stads-Ter Apelkanaal (Hoofdstraat) gelegen.

Nabije grote kernen zijn Emmen en Stadskanaal. Via de provinciale wegen N391 en N366 zijn beide kernen bereikbaar. Voorts is er een verbindingsweg via Sellingen en Vlagtwedde (N976/N368) met Winschoten, waarna de snelweg A7 bereikbaar is. Ook is er een directe verbinding met Duitsland. In de kern zijn meerdere buslijndiensten aanwezig. De bussen rijden onder meer naar Emmen, Winschoten, Groningen en Stadskanaal. In de kern is geen treinstation.

Hieronder is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: Google Maps)



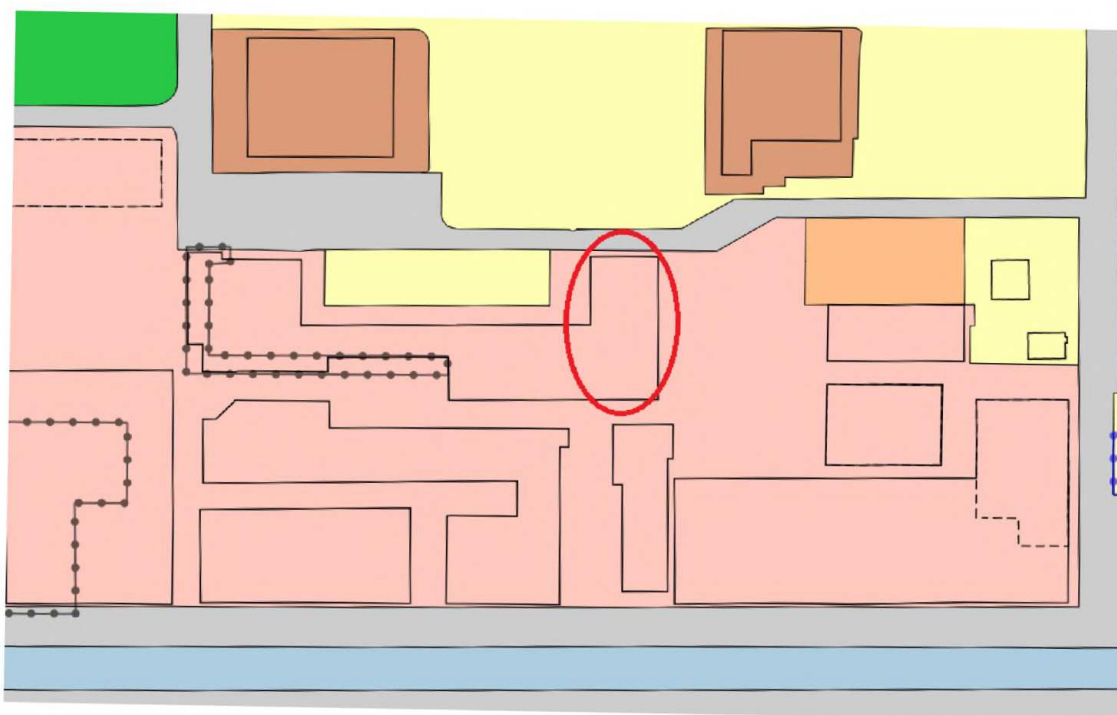
Figuur 1.2: Ligging projectgebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' (vastgesteld op 4 maart 2013). Hierin heeft het de bestemming 'Centrum' en bevat het een bouwvlak, waarbinnen gebouwen moeten worden gebouwd. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie I en II. Binnen de bestemming 'Centrum' is wonen ook als gebruik toegestaan. Het aantal wooneenheden is echter gemaximaliseerd op het bestaande aantal.

In het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' is ervoor gekozen om het centrumgebied van Ter Apel van één algemene bestemming te voorzien, zodat er een mogelijkheid is voor herschikking van functies.

In onderstaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen, waarin het projectgebied globaal is aangegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp'; projectgebied is globaal aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

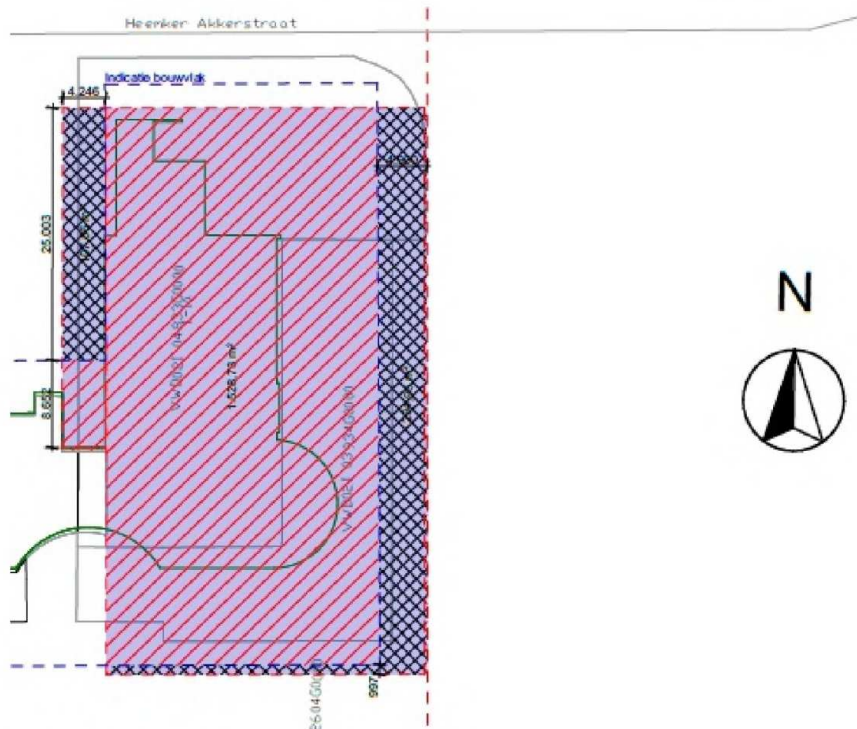
Het plan wijkt op de volgende vier punten af van het bestemmingsplan:

- het bouwvlak wordt vergroot met 329 m²;
- er worden 20 woningen toegevoegd;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter en wordt met circa 3 meter verhoogd;
- er worden uitstekende delen (balkons) buiten het bouwvlak aangebracht.

Motivering:

- Het bouwvlak wordt weliswaar vergroot met 329 m² (zie figuur 1.4), maar het totaal te realiseren bruto winkelvloeroppervlak wordt teruggebracht ten opzichte van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt: het netto winkelvloeroppervlak neemt met 140 m² toe, uitsluitend op de begane grond. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kon een bruto winkelvloeroppervlak van circa 3.000 m² worden gerealiseerd, te weten op ten minste twee bouwlagen. In de nieuwe situatie is dit nog één bouwlaag. Ten opzichte van de totale oppervlakte aan centrumvoorzieningen in het bestemmingsplan is de werkelijke toename van het winkelvloeroppervlak minimaal, waarbij bovendien het maximaal planologische bruto winkelvloeroppervlak wordt teruggebracht.
- Het toevoegen van de woningen past binnen het gemeentelijke woonbeleid, zie hiervoor paragraaf

- 3.4.1. Daarnaast versterkt het wonen het centrum en speelt de woningbouw in op de actuele vraag.
- Het verhogen van de maximale bouwhoogte met circa 3 meter is een gevolg van het bouwplan en is stedenbouwkundig passend in het gebied, mede gelet op het welstandsadvies.
 - In het huidige bestemmingsplan is geen regeling opgenomen om door middel van een afwijking van de planregels medewerking te verlenen aan het aanbrengen van buiten het bouwvlak uitstekende bouwdelen zoals balkons. Het is gebruikelijk dat dergelijke uitstekende bouwdelen buiten het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.



Figuur 1.4: Situatietekening initiatief (bron: BBAW)

1.4 Leeswijzer

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting kent 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau. Het daarop volgende hoofdstuk 4 behandelt de toetsing aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vormgeving. Tot slot gaan hoofdstuk 6 en 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Zoals gezegd ligt het projectgebied in het centrumgebied van Ter Apel aan het Molenplein. In dit centrumgebied zijn meerdere supermarkten, detailhandel en dienstverlenende bedrijvigheid gevestigd. Het desbetreffende pand staat momenteel leeg, maar was voorheen in gebruik als Rabobank. Het nabijgelegen parkeerterrein wordt momenteel gebruikt voor de omliggende centrumfuncties.

2.1.1 Centrumgebied

Het centrum van Ter Apel is relatief jong en bestaat uit drie deelgebieden met ieder zijn eigen unieke kenmerken. Het gaat om:

1. het historische centrum langs het kanaal;
2. het nieuwe centrum in de tweede lijn, en;
3. wonen en voorzieningen in het groen.

Het projectgebied maakt deel uit van het deelgebied 'nieuwe centrum in de tweede lijn'. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de grotere maat en schaal van gebouwen, een bouwhoogte van 2-4 bouwlagen, een platte afdekking van de hoofdvorm en tot slot zijn de gebouwen vormgegeven op basis van één architectonisch idee mét schaal verkleinende architectonische middelen en uitgevoerd in traditionele materialen. Aandachtspunt bij de stedenbouwkundige inpassing vormen de overgangen naar de bestaande bebouwing aan de Heemker Akkerstraat en het voetgangers- en verblijfsgebied bij De Kuier.

De belangrijkste detailhandelsvoorzieningen en dergelijke bevinden zich in het centrumgebied, omsloten door de Hoofdstraat, Marktstraat, Heemker Akkerstraat en Stationsstraat. Dit is een gevolg van het door de gemeente gevoerde concentratiebeleid in de afgelopen decennia. Ondanks dit beleid zijn er in de directe omgeving van het centrum, vooral in de linten langs het Stads-Ter Apelkanaal, nog winkels aanwezig. Voor een deel zijn dit vormen van detailhandel die niet (strikt) in het centrum thuishoren. Overige voorzieningen als scholen, kerken, sportaccommodaties staan verspreid in het dorpsgebied.

Het centrumgebied is achter het eerste bebouwingslint aan het kanaal flink opgeknapt. Het centrum is ingericht als voetgangersgebied, met aan meerdere zijden ruimte voor parkeren. Er is volop parkeergelegenheid in de omgeving gecreëerd. Het centrumgebied bestaat uit een aantal kleinere winkelpanden met basisvoorzieningen, zo ook is een aantal panden met forse omvang (als supermarkten) aanwezig.

Op een aantal locaties in en nabij het centrum vindt nog invulling met nieuwbouw van woningen en/of winkels, kantoren en dergelijke plaats.

2.1.2 Historische ontwikkeling Ter Apel

Ter Apel is het grootste dorp in de gemeente Westerwolde. Van oorsprong is het een kloosterdorp; in de negentiende eeuw heeft het zich ontwikkeld tot een veenkoloniale nederzetting. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft de verdere kernvorming plaatsgehad.

Het dorp is ontstaan op de zuidelijke punt van de dekzandrug die tussen de Mussel-Aa en de Ruiten-Aa ligt. Het gebied werd begrensd door moerassen en woeste gronden. Dit gebied werd het 'Apell' genoemd en bleek vooral geschikt voor bosbouw. In 1485 kwamen de gronden in handen van **5.1.2e** **5.1.2e**, vicaris te Loppersum die de gronden vervolgens aan de kruisheren schonk. Na de Reformatie werd de heerlijkheid Westerwolde, inclusief het kruisherenklooster, uiteindelijk in 1619 bezit van de stad Groningen.

In 1851-1856 werd het veenontginningskanaal langs de in 1817 vastgestelde provinciegrens tot Ter Apel doorgetrokken om met een oostwaarts gerichte knik (De Wieke) zijn weg te vervolgen naar Munnekemoer. Langs het Ter Apelkanaal ontwikkelde zich een veenkoloniale lintbebouwing. Het centrum van het dorp verschoof van het klooster naar de Hoofdstraat aan de Wieke.

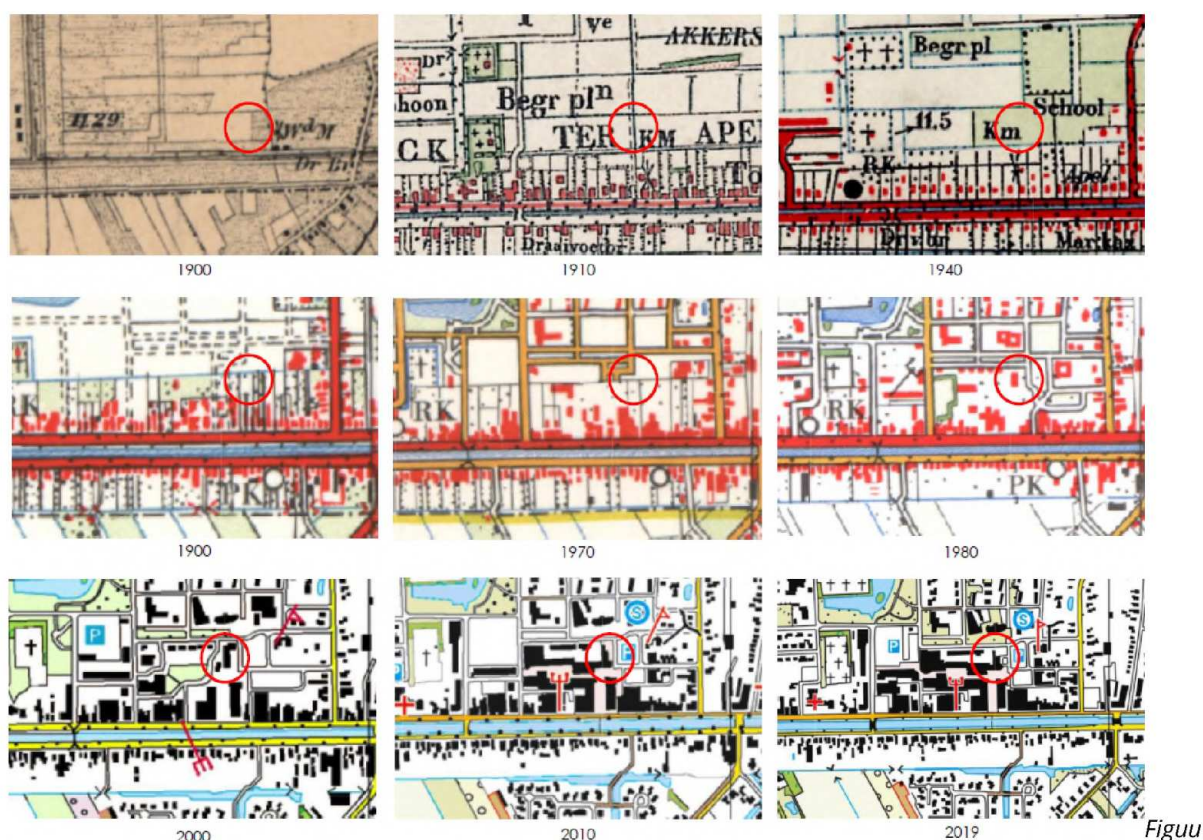
Aan de oostzijde van Ter Apel verrees rond 1915 een tuindorp met de naam AGO-dorp. Voor het gebied ten noorden van de Hoofdstraat maakte de ingenieur der Staatsbezittingen, C.L. de Vos tot Nederveen Cappel, rond 1919 een uitbreidingsplan, waarvan het deel rond de Rijks-HBS volgens plan is uitgevoerd.

Tot 1940 bestond het dorp nog hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs het Stads-Ter Apelkanaal. Na de Tweede Wereldoorlog is het gebied omsloten door de Hoofdstraat, de Viaductstraat, de voormalige (S.T.A.R.-)spoorlijn en de Sellingerstraat bebouwd. In tegenstelling tot de relatief open lintbebouwing langs het kanaal, ligt hier de nadruk rijenwoningen. In dit gebied bevinden zich de belangrijkste voorzieningen, zoals het winkelgebied en de scholen.

Vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw heeft de verdere dorpsuitbreiding plaatsgevonden in het gebied tussen de voormalige spoorlijn en de Nulweg. Dit dorpsdeel bestaat uit de woonwijk 't Heem-Noord (inclusief sportcomplex) aan de oostzijde en een industrieterrein aan de westzijde; beide gebieden worden gescheiden door het recreatiegebied Moekesgat, met noordelijk daarvan een agrarisch perceel.

De kern is ingebed in de oorspronkelijke verkaveling van het onderliggende landschapspatroon. Aan de oost- en zuidzijde vormt het kanaal de natuurlijke begrenzing en is de verkaveling mathematisch. Aan de oostzijde reageert het dorp qua sfeer op die van het aanliggende zandlandschap. Aan de zuidoostzijde wordt aansluiting gezocht bij de gegevenheden van het plaatselijk aanwezig ontginningslandschap en het voorkomen van water.

Op navolgende afbeeldingen is de historische ontwikkeling van het projectgebied in beeld gebracht. Het projectgebied is in de zestiger jaren van de vorige eeuw ontwikkeld.



Figuur 2.2: Historische ontwikkeling van het projectgebied in Ter Apel (bron: Adema architecten)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig kader

De gemeente heeft Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau ingeschakeld voor ondersteuning op het vlak van stedenbouw en architectuur om te adviseren over de ontwikkeling van detailhandel en appartementen aan het Molenplein. Het concept advies van 25 mei 2020 is in Bijlage 1 opgenomen.

De stedenbouwkundige kaders en de architectonische doelen zoals die in het advies zijn geschetst, vormden de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan door Adema architecten. In Bijlage 2

is de plantoelichting van Adema architecten bijgevoegd.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en architectuur

Het voornemen is om op de locatie detailhandel en 20 daarboven gelegen appartementen te ontwikkelen. Het bestaande pand wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw.

Met de nieuwbouw wordt beoogd het centrumgebied en de centrumfuncties van Ter Apel rond het gebied Molenplein en De Kruier te versterken. Het gebouw is driezijdig georiënteerd en vormt het scharnierpunt tussen de winkelstraten, het Molenplein en het woongebied aan de noordzijde. De nieuwbouw bestaat uit een plint met winkelruimte met daarboven appartementen van twee tot drie bouwlagen. De bouwhoogte vindt aansluiting bij het appartementenblok aan de noordzijde van de Heemker Akkerstraat en de oostwand van het Molenplein. Tevens vormt het een duidelijke beëindiging van het bouwblok aan De Kruier.

Het ontwerp is onder andere tot stand gekomen op basis van de modellen uit het ontwerpend onderzoek van Libau. Er is gekozen voor een combinatie tussen twee studies (model 1 en 4), met het verschil dat het hoogteaccent aan de centrumzijde ligt in plaats van aan de woonstraat Heemker Akkerstraat. Dit om de centrumfuncties en het winkelgebied sterker aan te zetten, het bouwblok aan De Kruier een duidelijke beëindiging te geven en richting de grondgebonden woningen het bouwvolume af te bouwen, dit laatste om een subtiele overgang te realiseren. Om een zorgvuldige aansluiting met deze rijenwoningen te realiseren is een eenlaags volume in combinatie met een setback op de tweede verdieping toegepast. Het eenlaags volume, de expeditiestraat van de winkelruimte, is terug gerooid om ruimte te laten voor een overhoeks entreeaccent van de appartementen.

Middels een omzoming van opgaand groen wordt beoogd het groene karakter van deze straat te continueren. Het opgaand groen loopt aan de zijde van het Molenplein door tot aan de entree van de winkel, dit om de vergroeningsambitie van het Molenplein te versterken en een groene buffer te creëren tussen het wonen en parkeren. Tevens helpt het de lengte van de gevelwand op te delen. De afwisseling tussen grovere en fijne gevelgeleding in combinatie met setbacks deelt het gebouw op in een kleinere korrelmaat. Het gebruik van rode gevelstenen sluit aan bij de omgeving, hetzij met een lichte nuancering in de kleurstelling. In detail wordt het metselwerk op verschillende manieren bewerkt om zo de differentiatie van de verschillende geveldelen te duiden.

De entree van de winkelruimte is gesitueerd aan het Molenplein waar het publiek tevens gebruik maakt van de aanliggende parkeervoorziening. Aan De Kruier en Heemker Akkerstraat is teruggerooid om ruimte te laten voor een overhoeks entreeaccent van de appartementen. Aan de De Kruier en Heemker Akkerstraat zijn de entrees van de appartementen gesitueerd. De hoofdentree van de appartementen bevindt zich aan de Heemker Akkerstraat, dit omdat aan deze zijde het wonen in combinatie met het parkeren voor wonen geprefereerd wordt en de entree in een logisch verlengde van de grondgebonden woningen ligt. De nevenentree aan De Kruier is als gelijkwaardige entree vormgegeven met hetzelfde overhoeks accent, dit om de herkenbaarheid van het wonen te duiden aan deze straat. Hiermee krijgen de appartementen tevens een ontsluiting naar het centrum. Door de entrees overhoeks en transparant vorm te geven met een doorkijk door de winkelruimte wordt de relatie tussen de bibliotheek en het Molenplein behouden.

De complete plantoelichting van Adema architecten is als Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn een aantal aanpassingen van het bouwplan voorgesteld. Dit betreft onder meer:

- **het laten vervallen van een vierde bouwlaag op de hoek Molenplein/De Kruier.**
- **het laten vervallen aan De Kruier van een extra ingang naar de supermarkt en aanpassing van de toegang tot de appartementen.**

Voor een toelichting op deze aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Reactienota.

Onderstaand is een nieuwe geveltekening opgenomen.



Figuur 2.3: Tekeningen gevels, aangepast naar aanleiding van zienswijzen (bron: BBAW)

2.2.3 Herinrichting Molenplein

Naast de realisatie van appartementen en detailhandel zal ook het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde opnieuw worden ingedeeld, om zo te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Een deel van het Molenplein wordt heringericht, inclusief verplaatsing van de centrumhaltes naar de kop van de detailhandelsruimte aan de Heemker Akkerstraat (hoogwaardig openbaar vervoer hub). Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen verharding en groen met bomen, waardoor het plein aantrekkelijk is voor zittende en nieuwe bewoners en gebruikers.



Figuur 2.8: Herinrichting Molenplein (bron: Buro Hollema)

2.2.4 Verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte

Ten behoeve van de realisatie van de detailhandel en 20 appartementen is gekeken naar de verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte ten gevolge van deze ontwikkeling.

Parkeren en verkeersgeneratie

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkcijfers naar parkeernormen, december 2018. Deze

publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

De bestemming centrumfunctie biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal wisselende (centrum)functies met een sterk wisselende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. In de berekening is daarom een 'worst case scenario' aangehouden door uit te gaan van de realisatie van een supermarkt en 20 appartementen. Een dergelijke functie geeft in relatie tot de andere centrumfuncties de hoogste parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

Parkeerbehoefte

De locatie biedt ruimte aan de realisatie van centrumfuncties met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1.930 m². Wat betreft de 20 huurappartementen wordt uitgegaan van appartementen in de middenklasse. Aan de hand hiervan is berekend dat de parkeerbehoefte 98 parkeerplaatsen bedraagt bij het hanteren van de gemiddelde CROW parkeernorm (zie tabel 2.1).

Tabel 1. Parkeerbehoefte Rabobanklocatie Ter Apel

functie	Crow-omschrijving	opp./aantal	min	max	gem. park.behoeft	park.beh. totaal
supermarkt	full service supermarkt	1.930 m ² bvo	2.7	5.2	3.95 /100 m ² bvo	76 park.pl
woningen	huur, midden/goedkoop	20 stuks	0.7	1.5	1.1 /woning	22 park.pl
totaal						98 park.pl

Tabel 2.1: Parkeerbehoefte

De theoretische parkeerbehoefte van de voormalige Rabobank bedraagt ongeveer 18 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte toeneemt met ongeveer 80 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit bedraagt 118 parkeerplaatsen inclusief 5 gehandicaptenparkeerplaatsen. In het parkeeronderzoek van Roelofs (Roelofs, Resultaten parkeerdrukmeting en parkeeradvies, 17 januari 2022, R01-D01-11051213-lks) zijn dit sectie 1 en 2. De maximale parkeerbehoefte onder normale omstandigheden bedraagt op sectie 1 80% en op sectie 2 49% (totaal een parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen. Het verdient aanbeveling de bezettingsgraad van het parkeerterrein niet boven de 85% uit te laten komen. Met een bezetting van 85% zijn er 100 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat het huidige parkeerterrein 18 parkeerplaatsen meer heeft dan nodig. Omdat de parkeerbehoefte met 80 parkeerplaatsen toeneemt en er een overschot van 18 parkeerplaatsen is, verdient het aanbeveling de huidige parkeercapaciteit met 62 uit te breiden.

In het ontwerp van Buro Hollema (voorlopig ontwerp nr. 009491 d.d. 20 juni 2022) is voorzien in een uitbreiding van de parkeergelegenheid tot ca 155 parkeerplaatsen inclusief gehandicaptenparkeerplaatsen. Dit betekent een toename van 37 parkeerplaatsen op het Molenplein. Op grond van de berekening van de parkeerbehoefte is dit niet voldoende, want dan ontbreken er nog 25 parkeerplaatsen (= 62 - 37).

Een parkeerplaats tot 100 meter afstand kan worden toegerekend aan een voorziening. In de directe omgeving van de ontwikkeling zijn voldoende parkeerplaatsen, waarvan de bezettingsgraad laag is. Daarnaast worden er ook nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in de ontbrekende parkeercapaciteit.

Fietsparkeerplaatsen supermarkt en appartementen

Naast de bovengenoemde parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer kan ook de parkeerbehoefte voor fietsers worden berekend. Uitgaande van de bovenstaande CROW omschrijvingen is de norm full service supermarkt minimaal 1,6/100 m² bvo en maximaal 4,3/100 m² bvo. Dit leidt tot minimaal 31 en maximaal 83 fietsparkeerplaatsen (gemiddeld 57 fietsparkeerplaatsen).

Voor de woningen moet worden uitgegaan van minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per woning. Dit betekent 40 fietsparkeerplaatsen voor de appartementen. Deze kunnen worden gerealiseerd in de fietsenberging onder de het gebouw.

Verkeersgeneratie

Ook hier uitgaande van de realisatie van een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1.930 m² en 20 huurappartementen in de middenklasse is berekend dat de verkeersgeneratie ongeveer 1.568 ritten per etmaal bedraagt (zie tabel 2.2).

Tabel 2. Verkeersgeneratie Rabobanklocatie Ter Apel

functie	Crow-omschrijving	opp./aantal	min	max	gem. aant. ritten	ritten totaal
supermarkt	full service supermarkt	1.930 m ² bvo	56.2	97.8	77.0 /100 m ² bvo	1.486 ritten/etmaal
woningen	huur, midden/goedkoop	20 stuks	3.7	4.5	4.1 /woning	82 ritten/etmaal
totaal						1.568 ritten/etmaal

Tabel 2.2: Verkeersgeneratie

De theoretische verkeersgeneratie van de voormalige Rabobank bedraagt ongeveer 110 ritten per etmaal (Roelofs, Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling Lidl, Molenplein, Ter Apel, 17 dec. 2018, N01-C01-11090183-ksf). Dit houdt in dat het aantal ritten in de nieuwe situatie toeneemt met ongeveer 1.458 ritten/etmaal.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een nadere toelichting gegeven op de systematiek van berekening van de theoretische parkeerbehoefte. De conclusie blijft dat, uitgaande van het toepassen van een minimum norm, dat er onder alle omstandigheden voldoende parkeerplaatsen zijn. Voor de nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van bijlage 1 bij de Reactienota.

Verkeersafwikkeling

Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Heemker Akkerstraat en de Molenweg.

Heemker Akkerstraat

De Heemker Akkerstraat is een weg met een snelheidsregime van 50 km/uur. De weg vormt een ontsluiting voor het centrum van Ter Apel en de ten noorden daarvan gelegen woonbuurt. Ook het openbaar vervoer maakt gebruik van deze straat. De wegbreedte bedraagt ongeveer 6 meter en sluit daarmee aan op de minimale CROW-richtlijnen. Voor voetgangers is aan weerszijden van de straat voorzien in een voetpad. Voor fietsers zijn geen aanvullende voorzieningen getroffen.

De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt op werkdagen ongeveer 2.200 mvt/etmaal (2017).

Molenweg

De Molenweg is een weg met een eveneens een snelheidsregime van 50 km/uur. De weg ontsluit een beperkt aantal woningen maar wordt ook gebruikt als een ontsluiting voor het centrum van Ter Apel. Ook het openbaar vervoer maakt gebruik van deze straat.

Voor voetgangers is aan weerszijden van de straat voorzien in een voetpad. Voor fietsers zijn geen aanvullende voorzieningen getroffen. Vanwege het beperkte profiel is aan beide zijden van de rijbaan een parkeerverbod van toepassing.

De wegbreedte bedraagt ongeveer 5 meter en sluit daarmee niet aan op de minimale Crow-richtlijnen. Een maximum snelheid van 30 km/uur zou beter passen bij de inrichting en functie van de weg.

De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt op werkdagen ongeveer 1.700 mvt/etmaal (2018).

Verdeling verkeer

Uitgaande van de verdeling in de rapportage van Roelofs moet rekening worden gehouden met een toename van het verkeer van 34% van de verkeersgeneratie op de Heemker Akkerstraat - westelijk deel (399 mvt/etmaal), 40% van de verkeersgeneratie op de Heemker Akkerstraat - oostelijk deel (469 mvt/etmaal) en 26% van de verkeersgeneratie op de Molenweg (305 mvt/etmaal).

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn daarmee zodanig dat geen afwikkelingsproblemen op de Heemker Akkerstraat en Molenweg ontstaan.

Conclusies

De hoeveelheid parkeerplaatsen in het centrum van Ter Apel en de bestaande bebouwing is bij de opstelling van het bestemmingsplan Ter Apel Dorp als een gegeven beschouwd. Het vertrek van de Rabobank en de invulling van de vrijkomende locatie was aanleiding om de relatie tussen de nieuwe functie en de parkeerbehoefte nader in beeld te brengen. Dat resulteert erin - na reconstructie van het Molenplein - dat er nog een tekort is van 25 parkeerplaatsen ('worst case scenario bij komst supermarkt). In de naaste omgeving (tot 100 meter afstand) zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de ontbrekende parkeerplaatsen te voorzien.

Wat betreft de verkeergeneratie is berekend dat het aantal ritten met ongeveer 1.458 ritten/etmaal toeneemt. Deze zijn verdeeld over de drie toegangswegen. Deze toegangswegen hebben ruim voldoende capaciteit om de toekomstige intensiteit te kunnen verwerken.

Los van de toename van het verkeer kan overwogen worden op de Molenweg de 30 km/uur regime in te stellen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

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

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.2 van deze onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. De visie en verordening zijn inmiddels al enkele malen geactualiseerd. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

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

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in de Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Hieronder worden de visiekaarten (indien relevant voor het initiatief) besproken.

Ruimte

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid maakt de provincie onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Op de visiekaart *Ruimte* is het projectgebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'.

Onder stedelijk gebied verstaat de provincie een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat zij het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie gemeenten.

De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.2. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen effect op het buitengebied. Er is sprake van een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling in het stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing (sloop en herbouw) wordt gebouwd binnen de bebouwde kom, in het centrum van Ter Apel.

Landschap

De provincie kent veel verschillende landschappen met elk hun eigen belangrijke natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke onderlegger voor ons ruimtelijk beleid, dat gericht is op behoud van de kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren die bijdragen aan de identiteit van en variëteit in

de provincie is een provinciaal belang en een kerntaak. Op de kaart *Landschap* is het projectgebied aangeduid als het deelgebied 'Westerwolde'.

Westerwolde bestaat uit een esdorpenlandschap in een langgerekte zone langs de Westerwoldse Aa, de Ruiten Aa en de Mussel Aa, met daaromheen een gebied met een jonger landschap van heideontginningen. Tegen de Duitse grens liggen twee gebieden met een veenkoloniaal landschap. In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- het contrast tussen het kleinschalig besloten esdorpenlandschap en het rationele, open heideontginningslandschap;
- de kleinschalige beslotenheid met afwisselend esgehuchten, esdorpen, essen op dekzandkoppen met akkercomplexen, hooilanden in de beekdalen, kleine bosjes en houtwallen;
- de esdorpen, die de randen van het beekdal markeren;
- de wegen en paden, met hun meanderend verloop;
- de bossen op de armste en reliëfrijkste zandgronden;
- de verspreide bebouwing in esgehuchten;
- het rationeel verkavelde jonge heideontginningslandschap met rechte heideontginningswegen, verspreid liggende agrarische bebouwing en plaatselijk bos.

Het initiatief tast geen landschappelijke waarden aan. Het projectgebied is nu bebouwd en zal bebouwd blijven. Het ligt direct aansluitend aan bestaande bebouwing in het centrumgebied en heeft geen landschappelijke waarde.

Milieu

Goede kwaliteit van water, bodem en lucht is essentieel voor de kwaliteit van leven en de gezondheid van mens en dier en een voorwaarde voor ecologische vitaliteit en diversiteit. Het doel is een gezonde en schone leefomgeving in Groningen. Daartoe probeert de provincie milieuhinder zo veel mogelijk tegen te gaan. In de 'Strategie gezondheid en milieu' geeft de provincie prioriteit aan het beperken van geurhinder, geluidhinder van wegverkeer en luchtverontreiniging. De doorwerking van de strategische keuzes voor het milieubeleid is uitgewerkt in het Integraal Milieubeleidsplan. Op de kaart *Milieu* is het projectgebied aangeduid als 'aandachtsgebieden duisternis en stilte'.

Duisternis is een kernkarakteristiek van de provincie. De provincie neemt maatregelen om de lichthinder (en het energiegebruik) door openbare verlichting langs provinciale wegen te verminderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de sociale en verkeersveiligheid. De provincie maakt hier afspraken over met de gemeenten en vraagt gemeenten en waterschappen om in hun plannen toe te lichten hoe zij rekening houden met duisternis. De provincie heeft twee aandachtsgebieden voor stilte en duisternis aangewezen, waar zij extra stimuleringsmaatregelen voor duisternis treffen. Ze liggen in de gemeente Westerwolde en in de gemeente 't Hogeland ten westen van de provinciale weg Groningen-Winsum. Vanwege de ambitie om voor het Nationaal Park Lauwersmeer de status International Dark Sky Park te verwerven, besteedt de provincie aandacht aan het behoud en versterking van de kernwaarde duisternis in het Lauwersmeergebied.

Omdat dit initiatief uitgaat van het realiseren van detailhandel en appartementen in de kern van Ter Apel, zal dit geen invloed hebben op de kwaliteiten duisternis en stilte.

Mobiliteit

De provincie Groningen zet met de provincie Drenthe, het OV bureau Groningen Drenthe en Publiek Vervoer Groningen samen binnen het zogenaamde hubs-programma. In de toekomst zal steeds meer 'passend' vervoer worden gevraagd en aangeboden. Reist men nu nog vaak rechtstreeks: in de toekomst zal dit meer via overstaplocaties gaan waar men overstapt tussen de 'passende' vervoersmiddelen. De overstap - de hub - wordt dus essentieel om reizigers goed te bedienen. Extra voorzieningen maken de hub tot een aangename plek. Een hub is dé aangewezen plek om meerdere voorzieningen aan elkaar te koppelen. Faciliteiten voor alleen de reizigers, zoals een kiosk, watertappunt, wifi of overstapplaats voor de hubtaxi. Maar ook bijvoorbeeld algemene voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, een school of een winkel.

Op het Molenplein bevindt zich een ov-hub. Bij de herinrichting van het Molenplein, waarbij ook het aantal

parkeerplaatsen zal worden uitgebreid in verband met de nieuwbouw op de Rabobanklocatie, zal deze ov-hub een prominent onderdeel zijn van het ontwerp.

Opgaven

Op de kaart *Opgaven* is het projectgebied aangeduid als 'groei en krimp'. Sterke demografische groei en krimp liggen in de provincie op korte afstand van elkaar. Bevolkingsdaling gaat in de provincie deels samen met een hoge werkloosheid en sociale segregatie en leidt tot verpaupering van de gebouwde omgeving en een kwetsbare voorzieningenstructuur. De provincie voert beleid gericht op de leefbaarheid: van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid willen zij zowel de stedelijke kernen als de dorpen leefbaar houden.

De opgave vraagt om een goede balans in te voeren maatregelen. Enerzijds zijn voor het behoud en herstel van de leefbaarheid omvangrijke investeringen noodzakelijk in met name de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Ook is het nodig het overaanbod aan bedrijventerreinen terug te brengen. Dit geldt ook voor de detailhandel waar de provincie samen met het Rijk met de Retailagenda invulling aan willen geven. Anderzijds is het van belang om ruimte te bieden aan de groeiende stad voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van stad en regio.

De voorzieningenstructuur buiten de stad Groningen staat door de krimp extra onder druk. Dit maakt het noodzakelijk om regionale voorzieningen in een beperkt aantal gebieden levensvatbaar te houden. Samen met de gemeenten zet de provincie in op:

- concentratie van winkel-, welzijns-, zorg- en onderwijsvoorzieningen in de centrumgebieden;
- het maken van keuzes welke voorzieningen in welke centrumgebieden geconcentreerd worden;
- herstel en verbetering van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Dit impliceert duidelijke keuzes voor herstructurering en combinaties van sloop en inbreiding boven uitbreiding/nieuwbouw;
- behoud, herstel, ontwikkeling en herbestemming van het cultureel erfgoed;
- het aantrekkelijk houden van de openbare ruimte van de betrokken centrumgebieden, onder andere door oplossen/voorkomen van leegstand van winkels, woningen en ander (beeldbepalend) vastgoed;
- het creëren van draagvlak voor het gegeven dat buiten de robuuste centrumgebieden het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid minder hoog zal worden. Prioriteit wordt met name gegeven aan impulsen voor de leefbaarheid en vitaliteit van de aanwezige gemeenschap.

Een goede detailhandelsstructuur is van belang voor de (regionale) economie en draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de steden en kernen in de provincie. De detailhandelssector is dynamisch en sterk aan verandering onderhevig. De provincie zet in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Dit doet zij door de positie van de kernwinkelgebieden te versterken en perifere vestigingen te beperken. Om te bereiken dat gemeenten de detailhandelsstructuur in stads- en dorpscentra gaan versterken en keuzes gaan maken met betrekking tot kansarme en kansrijke locaties, adviseert de provincie een gemeentelijke detailhandelsvisie te maken.

De detailhandel wordt gevestigd in een kernwinkelgebied, geconcentreerd bij andere detailhandelfuncties. Zoals ook uit de detailhandelsvisie van de gemeente volgt, is Ter Apel is duidelijk de hoofdkern van de nieuwgevormde gemeente. Het winkelgebied in Ter Apel heeft dan ook als enige in de gemeente een bovenlokale verzorgingsfunctie. De gemeentelijke detailhandelsvisie wordt nader besproken in paragraaf 3.4.2. De ontwikkeling is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie

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

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De bovenstaande thema's en provinciale belangen zijn vertaald in bindende regels voor ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen. Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, als functionele aspecten waaronder verkeer, vervoer en wonen.

Gelet op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moet zijn ingericht moet op grond van artikel 2.8 van de Waterwet bij provinciale verordening normen worden gesteld voor de gemiddelde overstromingskans per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Op grond van artikel 3.6 van de POV geldt een overstromingskans van eens in de honderd jaar voor het projectgebied. Deze aspecten komen aan bod bij het omgevingsaspect water in paragraaf 4.7.

Op grond van artikel 2.41.1 van de POV zijn nieuwe windturbines niet toegestaan. Het project voorziet hier niet in.

Tot slot stelt artikel 2.15.1 van de POV dat een bestemmingsplan alleen kan 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. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.2 en de toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid vindt plaats in paragraaf 3.4.

De overige artikelen die betrekking hebben op het projectgebied zijn niet relevant voor het initiatief. Het initiatief is niet strijdig met de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023

Het Prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023 is een flexibel en praktisch regionaal kader waarbinnen de verschillende gemeenten een eigen woonvisie kunnen ontwikkelen. Tussen de verschillende gemeenten zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld dynamisch voorraadbeheer, leefbaarheid, voorzieningen, zorg en welzijn. Door middel van deze afspraken kunnen de gemeenten elkaar ondersteunen en versterken in de aanpak van de uitdagingen die er liggen op bovengenoemde onderwerpen. In de volgende paragraaf wordt dit nader middels het gemeentelijk beleid vorm gegeven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie en regionaal beleidskader

De gemeente Westerwolde heeft op 20 maart 2019 de nieuwe Woonvisie 2019-2024 "Vernieuwen en vitaal houden" vastgesteld. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op het regionale woningbouwkader (Prestatiekader RWLP regio Oost Groningen 2018-2023). Met de Woonvisie wil de gemeente de aantrekkelijkheid van Westerwolde als woongebied stimuleren. Verder de woningvoorraad vitaal houden en waar nodig verbeteren en vernieuwen. Voor het woonbeleid hebben het regionaal woningmarktonderzoek en het regionaal prestatiekader als uitgangspunt gediend. Met de Woonvisie wordt ingezet op een vijftal speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en vernieuwing;
2. Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad;
3. Op peil houden en verbetering particuliere voorraad;
4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave;
5. Verduurzaming van de woningvoorraad.

Ter Apel is de centrumkern van de gemeente Westerwolde. In de Woonvisie is opgenomen dat in Ter Apel ruimte is voor 75 extra nieuwe woningen. Westerwolde heeft te maken met vergrijzing en ontgroening. Daarom wil de gemeente ruimte bieden aan het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Daardoor sluit de bestaande woningvoorraad niet voldoende aan op de huidige vraag. Hierbij geldt dat door kwalitatief goede levensloopbestendige woningen toe te voegen doorstroming wordt gestimuleerd. De

gemeente concentreert de levensloopbestendige nieuwbouw het liefst in kernen waar voorzieningen zijn.

Daarbij moeten de juiste woningen op de juiste plekken worden toegevoegd: voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad. Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = Product-Marktcombinatie) geeft de gemeente invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op de Westerwoldse woningmarkt. Deze PMC-strategie voor de verschillende typen kernen in de gemeente vormt het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet.

Daarnaast is wat betreft de locatie van woningbouw van belang dat de woningbouw van meerwaarde is voor de omgeving, en dus structuurversterkend is. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden is beperkt, dus die toevoeging moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Hierbij kan worden gedacht aan centrale plekken in de kern. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Onder structuurversterkende plekken wordt voor de centrumkern Ter Apel verstaan:

- in of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
- aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
- (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
- binnen bestaand stedelijk gebied.

Ook is verduurzaming van de woningvoorraad een belangrijk punt in de Woonvisie. In paragraaf 4.1 wordt dit nader toegelicht.

Het initiatief voorziet in de bouw van 20 middelhuis appartementen in de centrumkern. In Westerwolde is in ieder geval de komende 20 jaar sprake van vergrijzing: de groep senioren groeit aanzienlijk. De bestaande woningvoorraad voorziet niet in de toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep. Daarmee voldoet dit initiatief aan de PMC-strategie voor Ter Apel, waar behoefte is aan vernieuwing en toevoeging van het type nultreden woning. Dit initiatief bevindt zich in de centrumkern Ter Apel, op zeer korte afstand van de voorzieningen. Daarmee is de locatie uitermate geschikt voor de doelgroep die met een afnemende mobiliteit te maken kan hebben. De locatie is dan ook structuurversterkend.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.2 Detailhandelsvisie 2019

De gemeente Westerwolde heeft de Detailhandelsvisie 2019 in 2019 vastgesteld. Het doel van de detailhandelsvisie is meerledig;

1. In de eerste plaats gaat het om het verkrijgen van inzicht in de actuele situatie van de detailhandel in Westerwolde. Zowel de kwantitatieve (distributieplanologische ruimte) als de kwalitatieve positie van de winkelgebieden in de gemeente Westerwolde wordt in kaart gebracht. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de trends en ontwikkelingen in de detailhandel, de horeca, het vastgoed en de ontwikkelingen in de omliggende kernen.
2. In de tweede plaats dient in de visie de positie van de winkelgebieden in de toekomstige voorzieningestructuur van de gemeente en de regio duidelijk geformuleerd te worden.
3. In de derde plaats moet duidelijk worden op welke wijze de winkelgebieden zich verder dienen te ontwikkelen tot toekomstbestendige centra.

Westerwolde is een gemeente met bijna 25.000 inwoners, gelegen in het oosten van de provincie Groningen. De hoofdkern is Ter Apel, met een inwonertal van 9.600.

Kwantitatieve analyse

Het dagelijks aanbod is in alle winkelgebieden aanwezig, maar niet overal even sterk. Het dagelijks aanbod wordt met name bepaald door de aanwezigheid van één of meer supermarkten, en door de omvang van deze supermarkt(en). Dit bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht van een winkelgebied met de omvang van de kernen in de gemeente Westerwolde.

Wat betreft het aanbod komt naar voren dat in bijna elke groep voldoende aanbod aanwezig is, zelfs meer dan gemiddeld. De leegstand in Ter Apel ligt op ongeveer het gemiddelde, maar Ter Apel heeft wel het hoogste leegstandspercentage in de gemeente.

De koopkrachtbinding onder de inwoners van Ter Apel bleek zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector op een relatief hoog niveau te liggen. De koopkrachtbinding dagelijks bedroeg 92% en niet-dagelijks 44%. Wanneer de inwoners van Ter Apel elders hun aankopen doen, gaan ze vooral naar Emmen. Op enige afstand volgen ook Stadskanaal en de stad Groningen. Het overgrote deel van alle bestedingen in Ter Apel is afkomstig van inwoners van Ter Apel zelf; dit betrof 85% respectievelijk 83% voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Van buiten de toenmalige gemeente was 9% van de bestedingen afkomstig. De bezoeker gaf over het algemeen een goede waardering aan verschillende aspecten van het winkelgebied; voor de parkeermogelijkheden en de kwaliteit van de winkels gaf de bezoeker een hoog cijfer. Voor de sfeer en gezelligheid gaf de bezoeker een opvallend laag cijfer. Ook de inrichting van de openbare ruimte en het aanbod aan daghoreca werden laag gewaardeerd.

Distributieplanologische analyse

Op basis van de rekenkundige berekening blijkt dat in Ter Apel een royaal winkelaanbod aanwezig is. Zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector is sprake van meer aanbod dan op basis van het aantal inwoners en de koopkrachtgegevens aanwezig zou dienen te zijn. Uit de som komt een 'overschot' aan meters naar voren van ruim 1.700 m² in de dagelijkse sector en 3.700 m² in de niet-dagelijkse sector. Dit betekent dat het huidige aanbod een lagere vloerproductiviteit heeft dan bedrijfseconomisch gezien wenselijk zou zijn. In de berekening is uitgegaan van het inwonertal van de kern Ter Apel, exclusief de bewoners van het asielzoekerscentrum; zij zijn meegenomen bij de toevloeiing. Op termijn zal, mede door een bevolkingsafname in de omgeving en een toename van het online winkelen, het aanbod nog verder van de vraag komen te staan. Per saldo komt het erop neer dat forse kwantitatieve toevoegingen niet gewenst zijn, tenzij op kwalitatieve gronden sprake is van een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur.

Kwalitatieve analyse

Ter Apel is duidelijk de hoofdkern van de gemeente. Het winkelgebied in Ter Apel heeft dan ook als enige in de gemeente een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het huidige winkelaanbod in zowel dagelijks als niet-dagelijks is ruim, en bovendien sterk. De bezoeker kan overal rondom parkeren.

Nadeel is dat in Ter Apel sprake van duidelijke leegstand. Het relatief grote aanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector helpt hier niet bij. Door de toenemende leegstand dreigt verpaupering van een deel van Ter Apel te ontstaan. Het feit dat een deel het ondernemersbestand een relatief hoge leeftijd heeft, geeft aan dat er op termijn mogelijk opvolgingsproblemen en daardoor verdere leegstand gaat ontstaan. Verder is het verzorgingsgebied niet heel erg groot. Op niet al te grote afstand ligt een veel grotere kern, namelijk Emmen. In de regio is sprake van een afname van het inwonertal en bovendien van vergrijzing. Sanering van een deel van het winkelgebied is wenselijk.

Toetsing en conclusie

Ter Apel is de hoofdkern van de gemeente Westerwolde. De plaats kent de meeste inwoners en het grootste aanbod op het gebied van de detailhandel. Zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector kan de inwoner en bezoeker vanuit de regio hier terecht voor het doen van aankopen. Voor de toekomst zal het accent vooral gelegd moeten worden op een compacter centrum met een optimalisatie van het aanbod; kwalitatieve aspecten zijn belangrijker dan de kwantitatieve.

Het gaat om de toevoeging van woningen en de realisatie van detailhandel. Detailhandel is al toegestaan op grond van de huidige centrumbestemming. Zoals ook in paragraaf 1.3 is besproken, wordt het bouwvlak

weliswaar vergroot met 329 m², maar het totaal te realiseren winkelvloeroppervlak wordt teruggebracht ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt: het bruto winkelvloeroppervlak bedraagt na de afwijking circa 2.000 m², uitsluitend op de begane grond, terwijl op basis van het huidige bestemmingsplan een bruto winkelvloeroppervlak van circa 3.000 m² kan worden gerealiseerd, te weten op ten minste twee bouwlagen. Ten opzichte van de totale oppervlakte aan centrumvoorzieningen in het bestemmingsplan is de wijziging minimaal, waarbij bovendien het maximaal planologische winkelvloeroppervlak wordt teruggebracht. Dit sluit aan op de conclusies in de distributieplanologische analyse. Met de nieuwbouw wordt een kwalitatieve slag gemaakt: het centrumgebied en de centrumfuncties van Ter Apel rond het gebied Molenplein en De Kruier worden versterkt. Het gebouw is driezijdig georiënteerd en vormt het scharnierpunt tussen de winkelstraten, het Molenplein en het woongebied aan de noordzijde (zie verder paragraaf 2.2). Daarnaast zal ook het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde opnieuw worden ingedeeld. Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen verharding en groen met bomen, waardoor het plein aantrekkelijk is voor zittende en nieuwe bewoners en gebruikers. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met de detailhandelsvisie.

3.4.3 Westerwolde Samen Verduurzamen

De gemeente Westerwolde stelde in oktober 2018 de visie 'Westerwolde Samen Verduurzamen' vast. De visie vormt de leidraad om de ambities van de gemeente op het terrein van duurzaamheid te bewerkstelligen. De gemeente heeft de doelstellingen: 49% CO₂ reductie, energieneutraal in 2035, circulair in 2050. Één van de onderdelen om dit te bereiken is duurzaam wonen en duurzame bedrijfspanden. Ontwikkelingen op het gebied van duurzaam wonen gaan razendsnel waardoor er steeds meer keuzemogelijkheden zijn om woningen te verduurzamen. Hiernaast wordt er gezocht naar financiële ondersteuning voor mensen met een kleine beurs.

De woningen en de detailhandelsruimte zullen voldoen aan de meest actuele eisen omtrent duurzaam bouwen en wonen. Voor nadere informatie wordt ook naar de paragraaf duurzaamheid verwezen (paragraaf 4.1).

Het voornemen is in overeenstemming met het bovenbeschreven beleid.

3.4.4 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

Welstandsnota

De gemeente Westerwolde heeft de welstandsnota van de voormalige gemeenten Vlagtwedde en Bellingwedde van toepassing verklaard. De voormalige gemeente Vlagtwedde heeft een Welstandsnota, welke is vastgesteld in 2008. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behoud en daar waar nodig de versterking van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Vlagtwedde. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en wordt daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen.

Een belangrijke pijler van de Welstandsnota Vlagtwedde vormen de algemene criteria, de gebiedsgerichte criteria en de objectgerichte criteria. Deze worden gehanteerd om te beoordelen hoe het bouwwerk zich in zijn omgeving voegt. Hiertoe is de gemeente opgedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied gelden specifieke welstandscriteria. Onderlegger van de gebiedsindeling vormen de diverse historische bebouwingslinten en dorpstypen in de gemeente.

Het projectgebied valt onder het deelgebied 'gemengde bebouwing Ter Apel'. Ter Apel is in de negentiende eeuw langs de noordzijde van het Ter Apelkanaal ontstaan, dit uit zich in een verstedelijkt veenkoloniaal lint. De verstedelijking is herkenbaar in ruimtelijke zin (bebouwingsdichtheid) en in functionele zin (aanwezigheid winkels en horeca ed.). Het lint is voornamelijk in de jaren dertig verder uitgebreid, niet alleen meer langs het kanaal, maar ook langs de wegen die het dorp met de ommelanden verbond. De bebouwing daarin heeft een minder stedelijk karakter. Ter Apel is in de loop van de twintigste eeuw langzaam ingevuld en verdicht. De overgebleven open en groen ingerichte gebieden zijn ingevuld met gemengde bebouwingsvormen en verschillende functies.

Dit gebied ontleent zijn waarde aan de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis langs een bepaalde tijdsperiode. Andere belangrijke waarden zijn de grote diversiteit in bebouwing en de potentie voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied.

De handhaving van de oudere bebouwing wordt gestimuleerd, terwijl bij nieuwe invullingen vooral op een eigentijdse aanpak wordt ingezet met als doel het ruimtelijk en functioneel beeld te versterken.

Beeldkwaliteit

De gemeentelijke welstandsnota voorziet niet in toetsingscriteria voor het uiterlijk van het gebouw op deze locatie. Daarom heeft het team ruimte en kwaliteit een stedenbouwkundig advies gegeven dat de basis vormde voor het stedenbouwkundig en architectonisch plan van de initiatiefnemers. Zie hiervoor paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.5 Conclusie

Hiervoor is het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Bij de beschrijving van het beleid blijkt in alle gevallen dat de in dit project voorgenomen ontwikkeling passend is in het geldende beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

In dit hoofdstuk komen de verschillende milieu- en onderzoeksaspecten aan de orde waarnaar in het kader van dit project onderzoek moet worden verricht.

4.1 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

De nieuwbouw wordt gasloos en waar mogelijk energieneutraal gebouwd. De ambitie is om de nieuwbouw energiepositief op te leveren. De (financiële) haalbaarheid daarvan wordt nog onderzocht.

Hiernaast is het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst. Ook hiervoor wordt de (financiële) haalbaarheid nog onderzocht.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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

Onderzoek

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het initiatief gaat uit van het toevoegen van 20 appartementen.

Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². De maximaal planologisch toegestane bruto vloeroppervlakte voor detailhandel neemt af van circa 3.000 m² naar circa 2.000 m².

Gelet op de omvang is het project wat betreft de toevoeging van 20 woningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad. 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

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

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is al bebouwing toegestaan (vanwege de centrumbestemming). Echter, het betreft hier vooral naar aard en omvang in relatie tot de omgeving een dusdanige functiewijziging dat het project aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden 20 wooneenheden toegevoegd aan de markt en de bebouwing wordt voor een klein deel buiten het bouwvlak gebouwd.

Ad. 3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Westerwolde. Het gros van de verhuisbewegingen voor nultreden woningen vindt namelijk binnen de gemeentegrenzen plaats.

Ad. 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Zoals aangegeven in de woonvisie, is in Ter Apel ruimte voor 75 extra nieuwe woningen. Hiernaast stelt de gemeente dat nultredenwoningen als opgave wordt gezien en dat de realisatie van nultredenwoningen zorgt voor extra doorstroming in het woningbestand. Kwantitatief en kwalitatief voorziet de ruimtelijke ontwikkeling dan ook in de woningbehoefte.

Ad. 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1, onder h, van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het projectgebied ligt in het centrum van Ter Apel en is omringd door andere centrumbestemmingen, detailhandel en woningen. Geconcludeerd kan worden dat het projectgebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het project (toevoegen 20 woningen) voorziet in een behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Geluid

Wettelijk kader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterrainen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Daarnaast is vanwege de detailhandel sprake van industrielawaai in de zin van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit geeft voorschriften voor het aspect geluidhinder.

Onderzoek

Het initiatief bestaat uit het ontwikkelen van detailhandel en 20 daarboven gelegen appartementen. Detailhandel was al toegestaan in de huidige centrumbestemming. Het bestaande pand zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw, waarbij het gebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van een supermarkt, als 'worst case scenario'. Ook is uitgegaan van 23 woningen in plaats van het uiteindelijke aantal van 20 te realiseren woningen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de uitkomsten van het onderzoek.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

In Bijlage 3 is het onderzoek naar wegverkeerslawaaï opgenomen. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op 20 nieuw te realiseren appartementen boven de detailhandel aan het Molenplein. Aangezien de woningen zijn gelegen binnen de wettelijke zone van met name de Heemker Akkerstraat dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Bij ligging in de nabijheid van een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht worden besteed aan het geluid op de nieuwbouw (Wet ruimtelijke ordening).

Naast de realisatie van het bouwplan zal ook de omgeving worden gewijzigd. Zo zal het Molenplein (parkeerplaatsen) worden aangepast, zal het doorgaande verkeer op de Molenweg komen te vervallen en zal een busstation met extra keerlus in de Heemker Akkerstraat worden gerealiseerd. Vanwege de fysieke reconstructie kan de invloed van het wegverkeersgeluid op de nabijgelegen woningen toenemen. Gezien de voorgenomen wijzigingen aan de weg moet op grond van de Wet geluidhinder ook aan de gevolgen van de reconstructie een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het verkeer op de Heemker Akkerstraat zal met 1.458 motorvoertuigen per etmaal toenemen als gevolg van de uitvoering van het plan en de bijbehorende verkeersmaatregelen. De route voor motorvoertuigen via de Molenweg naar de parkeerplaats (Molenplein) zal worden afgesloten, waarmee extra verkeer naar de Heemker Akkerstraat verplaatst. In het plangebied zal de snelheid op de Heemker Akkerstraat worden verlaagd van 50 naar 30 km. Het gebied waarin de reconstructie beoordeeld moet worden, komt overeen met de begrenzing van het nieuwe 30 km gebied.

Uit de rekenresultaten blijkt dat binnen het plan geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen het gebied van de reconstructie is vanwege de snelheidsverlaging geen sprake van een significante toename van het geluid. Ook de aanleg van een busstation met keerlus voldoet

geluidstechnisch aan de richtwaarden.

Ten gevolge van wegverkeer op de Heemker Akkerstraat ontstaat op de nieuwe appartementen een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB op de noordgevel. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Verdere bron- en overdrachtsmaatregelen worden hier als niet wenselijk en kosteneffectief geacht. Voor deze appartementen dienen hogere waarden te worden aangevraagd in combinatie met een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels van de appartementen (zie Bouwakoestisch onderzoek Noorman).

Uit een separaat akoestisch onderzoek industriegeluid is gebleken dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, en dat cumulatie daarmee niet nodig is. Uit een separaat onderzoek door een derde partij naar geluid van warmtepompen in het plan (zie Bouwakoestisch advies Noorman) zal nog moeten blijken dat het geluid van de warmtepompen samen voldoet aan de Bouwbesluit eis van 40 dB. Daarmee is het geluid niet significant, cumulatie is dan ook niet aan de orde.

Ten aanzien van de overige onderzochte wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en zijn geen aanvullende acties benodigd.

Onderzoek industrielawaai

In Bijlage 4 is het onderzoek naar industrielawaai opgenomen. Onderzocht is de geluidbelasting veroorzaakt door de activiteiten op de locatie bij de omliggende woningen en de nieuwe appartementen. De geluidsniveaus zijn vastgesteld door alle relevante geluidproducerende activiteiten en installaties binnen het bedrijf te inventariseren en voor elk daarvan de geluidsoverdracht naar de omliggende woningen te berekenen. Voor alle geluidsbronnen is rekening gehouden met literatuurgegevens, kentallen en eigen metingen elders. Hiervoor is gekozen aangezien het hier een toekomstige situatie betreft (prognose) en de installaties en gebouwen nieuw worden uitgevoerd. Als 'worst case scenario' is uitgegaan van de realisatie van een supermarkt. Daarbij is wel uitgegaan van het toepassen van venstertijden (dagperiode) wat betreft het laden en lossen en het toepassen van een gesloten laad- en losdock.

Formeel bedraagt de grootste richtafstand voor een supermarkt, die valt onder bedrijfscategorie 1, 10 meter bij het gebiedstype "rustige woonwijk". Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind. Gelet op de reeds aanwezige functies in dit gebied is in deze ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van een gemengd gebied.

In de inrichting vinden activiteiten plaats in zowel de dag-, avond- als nachtperiode. De nieuw te vestigen supermarkt veroorzaakt bij de omliggende, bestaande woningen van derden een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,rLT}$) tot ten hoogste 46 dB(A). Wat betreft de nieuw te realiseren appartementen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 49 dB(A).

Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie (goede ruimtelijke ordening) en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit (beiden 50 dB(A)).

De inrichting veroorzaakt bij de omliggende, bestaande woningen en nieuw te realiseren appartementen een maximale geluidsniveau ($L_{A,max}$) van 79 dB(A) in de dag-, 64 dB(A) in de avond- en 34 dB(A) in de nachtperiode.

Exclusief het laden en lossen bedragen deze waarden respectievelijk 64 dB(A), 64 dB(A) en 34 dB(A). Hiermee wordt in de avond- en nachtperiode voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied, respectievelijk 65 en 60 dB(A).

In de dagperiode kan als gevolg van het laden en lossen niet worden voldaan aan de richtwaarden bij de woning aan de 5.1.2e en de nieuw te realiseren appartementen boven de supermarkt.

Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit mogen de maximale geluidsniveaus ten gevolge van het laden en lossen in de dagperiode worden uitgesloten. Bij de bestaande woning aan de 5.1.2e en nieuw te realiseren appartementen wordt in de dagperiode voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A).

Bij toetsing aan een goede ruimtelijke ordening wordt in de avond- en nachtperiode voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied.

Voor de dagperiode wordt de grenswaarde overschreden als gevolg van laden en lossen. Over het hanteren van grenswaarden overdag wat betreft laden en lossen zegt de toelichting bij het Activiteitenbesluit het volgende:

“In de praktijk blijken overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden. Onder de laad- en losactiviteiten worden tevens aanverwante activiteiten verstaan zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en wegrijden van de voertuigen.”

Op grond hiervan en door toepassing van venstertijden en de aanleg van een gesloten laad- en losdock zijn treffende maatregelen getroffen om overlast te voorkomen. De enkele pieken overdag als gevolg van het rijden met de vrachtwagens worden daarom acceptabel geacht.

Bouwakoestisch onderzoek

Het nieuwbouwplan moet voldoen aan alle aspecten volgens het Bouwbesluit. Vanwege een hogere waarde voor wegverkeersgeluid moet het binnenklimaat in de woningen worden beschermd. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd naar de karakteristieke geluidswering van de gevels. De noodzakelijke ventilatie zal intern worden gerealiseerd met een mechanische balansventilatie. Voor de hoogst geluidsbelaste noordgevel is de naad- en kierdichting nog een aandachtspunt, zoals omschreven in het bouwakoestisch onderzoek (Akoestisch advies nieuwbouw winkel en 20 appartementen aan de Heemker Akkerstraat in Ter Apel, rapport 22210075.R02a van Noorman Bouw- en milieu-advies). Daarmee wordt voldaan aan de eisen volgens het Bouwbesluit. Ook de interne geluidswering van het complex is onderzocht, en voldoet aan de eisen.

Voor wat betreft het geluid van buiten te plaatsen warmtepompen stelt het Bouwbesluit als eis dat deze op de perceelgrens niet hoger mag zijn dan 40 dB. Voor een appartementengebouw geldt deze op de gevel ter plaatse van de ramen en deuren. Uit jurisprudentie is gebleken dat het geluid van alle warmtepompen samen moet voldoen aan deze eis volgens het Bouwbesluit. Omdat de installaties op dit moment nog niet bekend zijn geeft het bouwakoestisch onderzoek aan dat het optredende geluidniveau moet worden doorgerekend/gecontroleerd voordat tot plaatsing van de buitenunits wordt overgegaan. Belangrijk is dat onderkend wordt dat het geluid van de installaties cumulatief moet voldoen aan de Bouwbesluit eis, en dat de opdrachtgever hiervoor te zijner tijd nader onderzoek naar laat uitvoeren. Daarbij moet eventueel rekening worden gehouden met geluidsreducerende voorzieningen zoals bijvoorbeeld voldoende stille installaties, plaatsing op een akoestisch gunstige locatie, gebruik van een geluidsdempende omkasting of de plaatsing achter een geluidsscherm. Wanneer voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 40 dB is cumulatie met overige geluidsbronnen niet aan de orde.

Conclusie

Uit het onderzoek naar wegverkeerslawaai volgt dat voor de nieuwe appartementen een hogere waarde moet worden aangevraagd. Vanwege deze hogere waarde is onderzoek uitgevoerd naar de karakteristieke geluidswering van de gevels. Er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Uit het onderzoek naar industrielawaai volgt dat ten opzichte van de huidige situatie het woon- en leefklimaat nabij een groot aantal woningen niet of nauwelijks zal wijzigen.

Omdat de installaties voor de warmtepompen op dit moment nog niet bekend zijn, zal, voordat tot plaatsing hiervan kan worden overgegaan, het optredende geluidniveau moeten worden doorgerekend/gecontroleerd. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan 40 dB.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit is 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 ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Projectvoornemen

In het project worden 20 appartementen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt detailhandel gevestigd op de locatie, waarbij buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

Voor een 'worst case scenario' uitgaande van de realisatie van een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van (circa) 1.930 m² en 20 huurappartementen in de middenklasse is berekend dat de verkeersgeneratie ongeveer 1.568 ritten per etmaal bedraagt (tabel 4.1).

functie	Crow-omschrijving	opp./aantal	min	max	gem. aant. ritten	ritten totaal
supermarkt	full service supermarkt	1.930 m ² bvo	56.2	97.8	77.0 /100 m ² bvo	1.486 ritten/etmaal
woningen	huur, midden/goedkoop	20 stuks	3.7	4.5	4.1 /woning	82 ritten/etmaal
totaal						1.568 ritten/etmaal

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie

De theoretische verkeersgeneratie van de voormalige Rabobank bedraagt ongeveer 110 ritten per etmaal (Roelofs, Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling Lidl, Molenplein, Ter Apel, 17 december 2018, N01-C01-11090183-ksf). Dit houdt in dat het aantal ritten in de nieuwe situatie toeneemt met ongeveer 1.458 ritten/etmaal.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1458
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.2: NIBM-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het project de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2020, welke in maart 2020 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilo-metervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Tabel 4.3: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀.

Stof	2020*)	2025*)	2030*)
NO ₂	8.265 µg/m ³	7.479 µg/m ³	5.937 µg/m ³
PM _{2,5}	6.730 µg/m ³	6.713 µg/m ³	5.160 µg/m ³

PM ₁₀	13.230 µg/m ³	12.98 µg/m ³	11.18 µg/m ³
------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------

Tabel 4.4: Achtergrondniveaus projectgebied (*gegevens 2020).

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5 Bodem

Wettelijk kader

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Woningen en gebouwen ten behoeve van detailhandel zijn gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (langer dan twee uur per dag). De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet dan ook geschikt zijn voor de gewenste functie. Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 en hieronder is een samenvatting van de uitkomst van het onderzoek opgenomen.

Aansluitend aan bijvoorbeeld het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van een supermarkt, als 'worst case scenario'.

De verhoogd gemeten gehalten cadmium (zware metalen) en polychloorbifenylen (PCB) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Wel geldt in dit geval dat voor PCB's bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, de onderzochte grond indicatief voldoet aan bodemkwaliteitsklasse industrie.

De verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) en naftaleem (PAK) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt aldus dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 echter niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het aspect bodem bestaan geen belemmeringen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan/project mogelijk is.

Onderzoek

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen en detailhandel. In de omgeving van het projectgebied zijn veelal woon-, centrum-, maatschappelijke-, en gemengde bestemmingen gelegen.

Navolgend worden een aantal specifieke functies in de omgeving besproken.

Functie	Bedrijfs categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand tot projectgebied (circa)
Tuincentrum	2	30 m	310 m
Kerk met begraafplaats	2	30 m	310 m
Gemeentewerf	3.1	50 m	230 m
Basisschool De Verrekijker	2	30 m	75 m
Sporthal Heemker	3.1	50 m	32 m
Basisschool Bonifatius	2	30 m	410 m
Bedrijfs categorie 1/2, dienstverlening	1/2	30 m	230 m
Basisschool De Vlinder	2	30 m	300 m
Middelbare school RSG	2	30 m	380 m

Invloed omgeving op projectgebied

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Van een 'gemengd gebied' is in voorliggend geval sprake, nu de locatie in het centrum van Ter Apel is gelegen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstep verkleind worden.

Alle functies uit bovenstaande tabel voldoen aan de richtafstand, behalve sporthal Heemker. Echter, de sporthal vormt geen probleem, omdat de richtafstand van de sporthal wordt teruggebracht naar 30 meter. Hiermee liggen de functies in de omgeving op voldoende afstand van het projectgebied.

Invloed projectgebied op omgeving

Het project voorziet in de realisatie van woningen en detailhandel. Woning leiden van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Woningen kunnen ook een belemmering vormen voor deze bedrijven. Echter, zoals hierboven is geconcludeerd, wordt aan de richtafstanden voldaan.

Naast woningen wordt detailhandel gerealiseerd op de locatie. Detailhandel is al toegestaan op basis van de huidige centrumbestemming. Op basis van de centrumbestemming is naast wonen toegestaan:

- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- reparatie-, verhuur-, installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen (categorieën 1 en 2);
- horeca categorie I en II.

De richtafstanden die bij deze mogelijke functies horen, zijn in gemengd gebied 10 meter. Maatgevend bij deze richtafstand is het aspect geluid. In paragraaf 4.3 en het akoestisch onderzoek in Bijlage 4 is al ingegaan op dit aspect.

Conclusie

Alle functies liggen op voldoende afstand. Kortom, de woningen en detailhandel belemmeren niet de functies in de omgeving. Andersom belemmeren de functies niet de woningen en de detailhandel. Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

4.7 Water

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's.

Onderzoek

Via de Digitale Watertoets is het waterschap Hunze en Aa's van onderhavig initiatief op de hoogte gebracht. Op 29 april 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Het watertoetsdocument is als Bijlage 6 opgenomen. De korte procedure is van toepassing.

In de watertoets was nog uitgegaan van de realisatie van een supermarkt en 23 appartementen (in plaats van 20). Dit heeft geen gevolgen voor het resultaat van de watertoets.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema

zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit project gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen, heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit project specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit project relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document adviezen opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet nodig om het waterschap te betrekken indien rekening wordt gehouden met deze adviezen. Bij projectwijzigingen die de uitkomst van de digitale watertoets zouden kunnen veranderen, moet deze toets opnieuw doorlopen worden. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.8 Ecologie

4.8.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Onderdeel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel 3.1-3.4 Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern

en Bonn (artikel 3.5-3.9 Wnb);

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikel 3.10-3.11 Wnb).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 Wnb). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in artikel 3.10 eerste lid van de Wnb.

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

4.8.2 Ecologische inventarisatie

In het kader van de herontwikkeling van het voormalige gebouw van de Rabobank aan het Molenplein in Ter Apel, is in 2018 een quickscan ecologie uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Daarna zijn de plannen veranderd en wordt nu een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 20 appartementen en het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van detailhandel.

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een opnieuw een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Op 7 april 2021 heeft een ecooloog van BügelHajema Adviseurs het projectgebied bezocht. Ook zijn bronnen geraadpleegd. Onderstaand is een samenvatting van het onderzoek opgenomen. De complete rapportage is in Bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Als gevolg van de sloop van de bebouwing in het gebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of vleermuizen verblijfplaatsen hebben in het gebouw. Als foerageergebied zal het gebied bij de werkzaamheden niet ongeschikter worden voor de te verwachten vleermuissoorten van bebouwde omgeving dan dat het nu al is. Negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen treden dan ook niet op.

Bij uitvoering van het project zal er niks veranderen aan het nu al marginaal geschikte foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten treden dan ook niet op. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand'. Hierdoor zijn in potentie effecten alleen mogelijk door externe werking. Het projectgebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het project, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Door de ruime afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebieden zal een toename van stikstofdepositie

op Natura 2000-gebieden niet optreden. Het bevoegd gezag kan wel vragen om een Aeriusberekening om dit te onderbouwen. Voor het initiatief is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is hieronder opgenomen.

Het NNN in Groningen kent geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Weide- of akkervogelleefgebieden zullen eveneens geen verstoring ondergaan, gezien de grote afstand tot het projectgebied.

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom en er zijn dus geen beschermde houtopstanden aanwezig waarvoor een kapmelding aangevraagd moet worden.

4.8.3 Stikstofdepositie

De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS. De rapportage is opgenomen in Bijlage 8 AERIUS-berekening. Uit deze berekening, waarbij uitgegaan is van een worstcase-benadering, volgt dat door de stikstofdepositie van de aanleg- en gebruiksfase geen negatief effect optreedt in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie niet nodig.

4.8.4 Nader onderzoek vleermuizen

Voor een toetsing aan de soortenbescherming van de Wnb is op basis van het uitgevoerde veldbezoek (d.d. 7 april 2021) en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het project, een nog onvoldoende beeld ontstaan van de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen bebouwing. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing. Dit nader onderzoek is inmiddels uitgezet. Uit het nader onderzoek naar vleermuizen kan, bij vastgestelde aanwezigheid van verblijfplaatsen, naar voren komen dat een ontheffing van de Wnb met betrekking tot vleermuizen nodig is. Gezien de mogelijkheid om tijdig tijdelijke verblijfplaatsen te realiseren in de directe omgeving en door in de nieuwbouw permanente voorzieningen voor vleermuizen op te nemen, is in redelijkheid aan te nemen dat een ontheffing voor het vernietigen en verstoren van verblijfplaatsen van vleermuizen verkregen wordt. Het project is aldus in redelijkheid uitvoerbaar te achten. Tot die tijd mag de bebouwing niet worden gesloopt. Geadviseerd wordt om dat als voorwaarde in de beschikking op te nemen.

4.8.5 Conclusie

Ten aanzien van de soortenbescherming moeten de uitkomsten van het nader onderzoek worden afgewacht. Totdat een ontheffing van de Wnb is verkregen mag de bebouwing niet worden gesloopt.

Daarnaast dient bij de sloop rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden zullen niet optreden en het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Uit de AERIUS-berekening volgt dat geen negatief effect optreedt en een vergunning in het kader van stikstofdepositie niet nodig is..

4.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

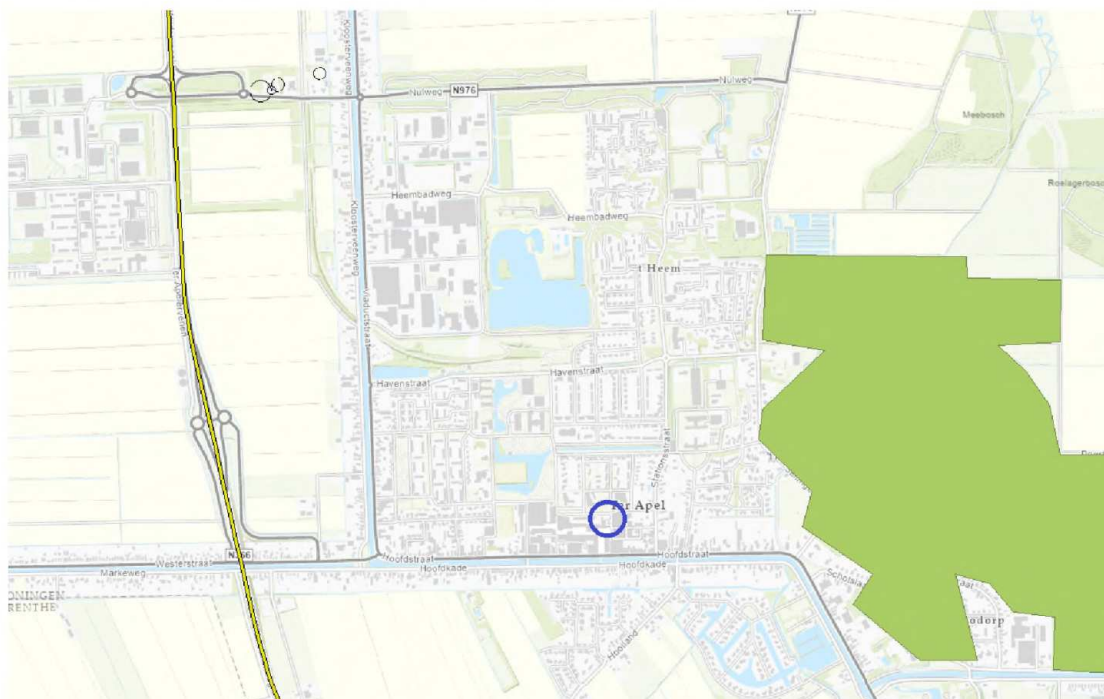
Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het projectgebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

De N366 ligt op circa 1,3 kilometer van het projectgebied. Op circa 2 kilometer ligt een LPG-afleverinstallatie en -reservoir. Alle risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand gelegen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het projectgebied is globaal blauw omcirkeld.

Daarnaast worden met het planvoornemen geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart, het projectgebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl, januari 2021)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid treden er geen belemmeringen op. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4.10 Archeologie

Wettelijk kader

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

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk project een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied bevatten. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.11. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

Onderzoek

Voor het projectgebied geldt, net als voor het grootste deel van het bebouwde gebied in Ter Apel, een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2016.

4.11 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

Onderzoek

Het initiatief tast geen cultuurhistorische waarden aan. Het betreft geen monument. Het projectgebied is nu bebouwd en zal bebouwd blijven. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

Conclusie

Het initiatief kan voor het milieuaspect cultuurhistorie als uitvoerbaar worden geacht.

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht

geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r., wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldingsnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De beoogde ontwikkeling blijft naar schaal en omvang ruimschoots onder de drempelwaarden van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het initiatief geen significant effecten op de omgeving heeft. Dit blijkt eveneens uit de aanmeldnotitie die als bijlage 9 is opgenomen.

Conclusie

De conclusie is dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Een besluit over een omgevingsvergunning dient te worden genomen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid, water, archeologie, cultuurhistorie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zijn in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan de orde gekomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform artikel 6.2.3/6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

Dit project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. Een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

De omgevingsvergunning is in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan het waterschap voorgelegd. De reactie is verwerkt in paragraaf 4.7.

7.2 Inspraak

De initiatiefnemer heeft begin 2019 enkele informatieavonden georganiseerd, waarbij de gemeente aanwezig was. Hierbij waren onder andere aanwezig de VvE Akkerstede, omwonenden en ondernemers uit de directe omgeving. Onder andere is gesproken over de realisatie van het busstation, dat onderdeel is van de totale herstructurering van het Molenplein, maar los staat van voorliggende omgevingsvergunning. Ook werd gesproken over de waterafvoer, de verkeersveiligheid en het auto- en fietsparkeren. De wensen en opmerkingen zullen, hoewel ze niet direct betrekking hebben op het bouwplan, volgens mededeling van de gemeente zoveel als mogelijk worden verwerkt in de definitieve plannen voor het Molenplein.

7.3 Zienswijzen

Op de aangevraagde omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het omgevingsvergunningstraject van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 ter inzage gelegd. De gemeente heeft 10 zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop van de gemeente is vastgelegd in de 'Reactienota Bouwplan Molenplein 1 in Ter Apel' die bij het besluit is gevoegd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 12 33