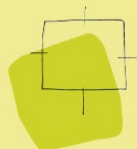


bestemmingsplan Zandeweer
- Knijpsterweg 2
vastgesteld



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Zandeweer - Knijpsterweg 2

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid, Maatwerkmethode	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Cultuurhistorie	24
4.3 Bodem	24
4.4 Ecologie	25
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Geluid	28
4.7 Luchtkwaliteit	28
4.8 Milieuzonering	29
4.9 Verkeer en parkeren	30
4.10 Water	30
4.11 Vormvrije m.e.r.	31
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Opzet van de regels	33
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Vooroverlegreacties	37
7.2 Zienswijzen	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Bos Technical Support (BTS) uit uithuizen gebruikt al geruime tijd oude agrarische schuur aan de Knijpsterweg 2 te Zandeweer voor haar bedrijfsvoering. Het bedrijf is actief in het installeren van machines en productielijnen en het reviseren en verplaatsen van machines in de verpakking- en automatiseringsindustrie. De eigenaar wil de bedrijfsruimte uitbreiden en een bedrijfswoning bij het bedrijf bouwen. Het voornemen is daarom om de bestaande schuur te vervangen door een dubbele schuur.

Initiatiefnemer heeft zijn wens bij de gemeente en de provincie gepresenteerd. Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied en de daarbijbehorende provinciale belangen heeft vervolgens afstemming over het voornemen en de inpassing daarvan plaatsgevonden middels de maatwerkmethode.

Omdat het voornemen niet past binnen het geldende juridisch-planologisch regime ter plaatse van het plangebied moet een nieuwe bestemmingsplan worden opgesteld. Deze toelichting is een onderdeel daarvan waaruit blijkt van uitvoerbaarheid en een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Zandeweer in de gemeente Het Hogeland. Het plangebied heeft de kadastrale aanduiding gemeente Kantens, sectie L, nummer 248. De oppervlakte van dit perceel is ongeveer 6.800 m². Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: topotijdreis.nl).

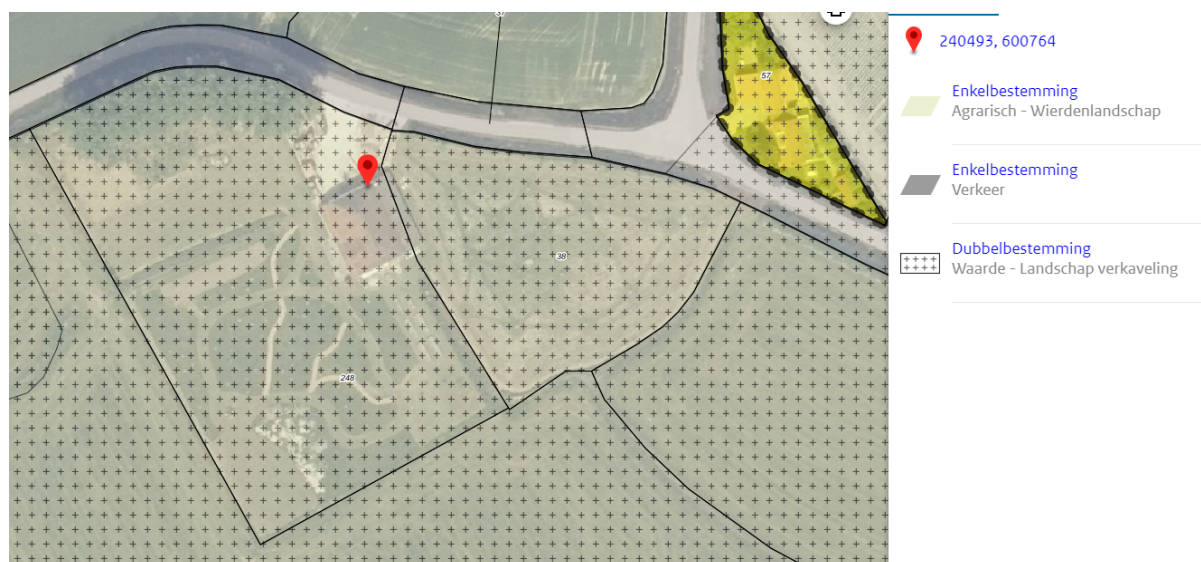
Omgeving

De Knijpsterweg is een doodlopende weg die westelijk van het plangebied de ontsluiting vormt van een aantal (voormalige) agrarische bedrijven. De weg loopt oostelijk van het plangebied het dorpje Zandeweer

binnen. Het projectgebied ligt op zo'n 400 m afstand van Zandweer. De directe omgeving bestaat uit agrarische cultuurgrond. Noordelijk van het plangebied is het Boterdiep gelegen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in meerdere bestemmingsplanregelingen met als basis het 'Bestemmingsplan Buitengebied' waaruit de enkelbestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap verkaveling' voortvloeien. Dit bestemmingsplan stamt uit 2010. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van dit bestemmingsplan:



Figuur 1.2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het onderliggende plan is op meerdere momenten gewijzigd en/of aangevuld. Hieronder wordt kort ingegaan op ieder ruimtelijk instrument dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' is vastgesteld.

- Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen (11 april 2013)
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de voormalige gemeente Eemsmond. Het bestemmingsplan verbiedt het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur en pensions.
- Herziening Bestemmingsplan Buitengebied (15 oktober 2015)
Ook dit bestemmingsplan is vastgesteld door de voormalige gemeente Eemsmond. Het plan betreft enkele wijzigingen in de regels en in de verbeelding van het onderliggende Bestemmingsplan Buitengebied. Op perceelsniveau hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. De bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' is wel aangepast zodat deze weer overeenstemt met de provinciale verordening. Daarnaast is met de herziening de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' voor het plangebied van toepassing verklaard. Daarmee is het plangebied mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Een uitgebreide toetsing aan het omgevingsaspect archeologie vindt plaats in paragraaf 4.1.
- Facetbestemmingsplan mini-windturbines (28 juni 2016)
Dit bestemmingsplan maakt het bouwen van mini-windturbines binnen bouwvlakken van agrarische bebouwing en op daken van gebouwen middels een omgevingsvergunning mogelijk. De regels uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.
- Voorbereidingsbesluit Aardbevingsgebied Eemsmond (12 oktober 2017) en Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed (12 juli 2018)
Met het voorbereidingsbesluit Aardbevingsgebied Eemsmond heeft de gemeente Eemsmond willen voorkomen dat bebouwing met een waarde voor de omgeving zonder omgevingsvergunning wordt

gesloopt. Het risico hierop ontstond door schade aan gebouwen en bouwwerken door aardbevingen als gevolg van gaswinning. Deze wens is tot uitdrukking gekomen in het facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed. In dit bestemmingsplan is op gedetailleerder niveau opgenomen waar zich dergelijk bouwwerken bevinden. Daartoe is het gehele gemeentelijke grondgebied, zo ook het plangebied, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit'. Deze dubbelbestemming maakt dat het plangebied mede bestemd is voor het behoud van ruimtelijke kwaliteiten. Dit krijgt verdere invulling door een aantal specifieke aanduidingen. Het plangebied is niet van een dergelijke aanduiding voorzien.

- Voorbereidingbesluit geitenhouderijen (27 mei 2020) en Bestemmingsplan Facetregeling geitenhouderijen (28 oktober 2020)

Met deze regelingen heeft de gemeente het Hogeland willen voorkomen dat zich binnen het gemeentelijk grondgebied nog nieuwe geitenhouderijen vestigen vanwege risico's voor de volksgezondheid.

- facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' (28 april 2022)

Vanwege de fusie van de vier noordelijke gemeenten tot de gemeente Het Hogeland is dit bestemmingsplan vastgesteld. Doel is de bestaande bestemmingsplannen op een aantal onderwerpen te harmoniseren. Daartoe zijn een aantal algemene gebruiks, afwijkingen en wijzigingsregels toegevoegd en/of aangepast. Waar deze relevant zijn, zijn de regels meegenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 komt de planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de milieukundige- en ruimtelijke omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een enkele schuur aanwezig. De schuur was oorspronkelijk onderdeel van een boerderij die daarnaast nog bestond uit een andere schuur en een woonhuis. De andere gebouwen zijn in 1944 afgebrand na een dubbele blikseminslag. Op dit moment wordt de schuur en het erf achter de schuur aan de Knijpsterweg gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering van BTS.



Figuur 2.1. Luchtfoto van het plangebied (Bron: topotijdreis.nl).

De locatie ligt in een bocht van de Knijpsterweg, vlak buiten de bebouwde kom van Zandeweer. De locatie valt grofweg uiteen in drie kavels, die opgedeeld worden door de schuur en de twee watergangen op de locatie. De graskavel in de noordwest hoek is de voormalige huiskavel van de oorspronkelijke boerderij die hier gestaan heeft. Langs de noordelijke perceelgrens staat een hoog opgaande windsingel met abelen. In de zuidwesthoek van de locatie is een aanvang gemaakt met de aanleg van een tuin. Er is een cirkelvormig walletje aangelegd in de zuidwestelijke punt en er zijn onverharde paden aangelegd, houten bakken waar groente in verbouwd wordt geplaatst en hier en daar zijn bomen geplant. Langs de oostelijke watergang staat een meidoornhaag. Op de driehoekige oostelijke kavel zijn fruitbomen geplant en langs de watergang bij de weg zijn knotwilgen geplant.

De voormalige boerenschuur op de locatie is met een grote schuurdeur gericht op de Knijpsterweg. De vloeroppervlakte van de schuur is ca 310 m². De muren van de schuur zijn opgetrokken met rode baksteen. Het dak is afgedekt met stalen golfplaat. De schuur verkeert in een slechte staat. Op dit moment is de schuur deels in gebruik bij Bos Technicals Support. Het administratieve werk wordt in een tijdelijke

container unit die op het verharde deel van het voorerf is geplaatst uitgevoerd. De inrit voor de schuur is verbreed en verhard. Dit verharde voorerf biedt ruimte aan de kantoorunit en aan de opslag van hout, die deels opgestapeld is in houten en stalen kratten, en andere materialen.

Onder 1.1 Aanleiding is al kort benoemd dat afstemming over het voornemen heeft plaatsgevonden met de gemeente en de provincie middels de maatwerkmethode. Een verslag hiervan is opgenomen in het Maatwerkadvies dat als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen. In hoofdstuk 2 van het Maatwerkadvies wordt uitgebreid ingegaan op de wordingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande schuur worden gesloopt. Daarmee ontstaat ruimte om de oorspronkelijke waterloop weer door te laten lopen. De vervangende bebouwing zal bestaan uit een bedrijfswoning en een dubbele schuur, in de stijl van de omliggende boerderijen. Het voornemen is, zoals hiervoor al aangehaald, met gebruik van de maatwerkmethode afgestemd met de gemeente en de provincie en het volledige ontwerp is als bijlage bij het Maatwerkadvies (Bijlage 2 bij de regels).

Ten behoeve van het project is ook een landschappelijk inpassingplan opgesteld, ook dit is opgenomen in het Maatwerkadvies. Hieronder is een schetsontwerp van de landschappelijke inpassing als figuur opgenomen:



Figuur 2.2 Schets landschappelijke inpassing

De dubbele schuur zal worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering van BTS. De bedrijfswoning zal worden bewoond door de eigenaar/werknemer. De ontsluiting op de Knijpsterweg zal aan de noordelijke zijde zijn en direct vanuit de bedrijfsbebouwing. Dit sluit aan op het huidige gebruik van het perceel.

Het werk- en woondeel zijn geclusterd als in een kop-hals-rompboerderij. Het woondeel komt op de kop bij de nieuwe schuur en is met 'de hals' gekoppeld aan het werkdeel. Het woonhuis en de hals staan in het

verlengde van de schuur, beide zijn afgedekt met een kap die parallel is aan de nokrichting van de schuren. Met de tweekapschuur kan zowel de tussenfase als de eindfase eenvoudig gerealiseerd worden. De nokhoogte van de grote schuur is 11 m, de goothoogtes van de schuren zijn 3 m. De nokhoogte van het woonhuis is circa 8,5 m en de goothoogte is circa 4 m. De totale oppervlakte aan gebouwen wordt circa 850 m². In de bijlage bij het Maatwerkadvies (Bijlage 2 bij de regels) is het schetsontwerp van de bebouwing dat is gemaakt door buro Zomerdijk opgenomen.

Ontsluiting en parkeren

Parkeren zal geheel op eigen erf plaatsvinden. De enige (mogelijke) ontsluiting van het plangebied is de Knijpsterweg. Deze weg zal de extra verkeersgeneratie vanwege de toevoeging van de woning gemakkelijk kunnen afwikkelen. De weg is naar het westen doodlopen en vormt naar het oosten samen met de Noorderweg de hoofdontsluiting van het gehele dorp Zandeweer op de provinciale weg, de N999.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Voor het gehele Nederlandse grondgebied geldt op rijksniveau de nationale omgevingsvisie, ook wel de NOVI. De NOVI is door het rijk vastgesteld op 11 september 2020.

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.

In zijn totaliteit kent de NOVI 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; en
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, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking 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 er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op 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?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als:

"een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte of dat er op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten ontstaan door het plan, bijvoorbeeld door een functiewijziging. Van nieuw beslag op de ruimte is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Voorliggend project betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de laddertoets, daarnaast bevindt het plan zich in het buitengebied. Daarmee is het plan ladderplichtig en moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de functie die het plan mogelijk maakt. Aanvullend moet worden aangetoond dat binnenstedelijk geen ruimte kan worden gevonden voor de voorgenomen ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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. Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven.

Bos Technical Support is werkzaam in de eierverpakkingsindustrie. Het bedrijf importeert, exporteert en verkoopt eierverpakking en sorteermachines voor de eind verbruikers. De laatste 2 jaar is er een groeiende markt voor de gebruikte machines. Bos Technical Support heeft hierdoor een duidelijke groei doorgemaakt in deze industrie. Niet alleen de import en export is gestegen, ook de revisie van gebruikte machines heeft een enorme vlucht genomen. BTAS voert deze werkzaamheden nu uit in de huidige schuur aan de Knijpsterweg 2. Mede door de groei voldoet de huidige accommodatie niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De opslag, het reinigen, demontage en assemblage van de machines gebeurt nu met veel extra logistieke en tijdrovende handelingen. Door het vergroten van de vloeroppervlakte zal de efficiëntie aanmerkelijk verbeteren. Het juist inrichten van de nieuw op te richten ruimte zal een grotere flexibiliteit opleveren doordat een juiste indeling wordt gecreëerd voor opslag demontage en assemblage van de machines. Gezien de huidige groei was het bedrijf genooddaakt om elders loods ruimte bij te huren voor de opslag van machines. Door het vergroten van de oppervlakte op de huidige locatie ontstaat er een

overzichtelijk efficiënt en kostenbesparende bedrijfsvoering.

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 plangebied ligt niet in bestaand stedelijk gebied. Wel is hier sprake van een voormalig agrarisch perceel met alleen nog een resterende bedrijfsschuur. Zie ook het Maatwerkadvies (Bijlage 2 bij de regels).

Conclusie

Uit de toetsing van het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die via de maatwerkmethode op een zorgvuldige wijze wordt ingepast en waarbij sprake is van een efficiënt ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid, Maatwerkmethode

De provincie kent op het gebied van de ruimtelijke ordening een aantal cruciale belangen en bevoegdheden. Deze zien in grote mate op het buitengebied, waar het plangebied zich bevindt. De provincie beschermt onder meer landschaps-, ecologische en cultuurhistorische belangen. Vanwege de grote verwevenheid met de provinciale belangen is voor dit initiatief intensief, via de maatwerkmethode, samengewerkt met de provincie. De maatwerkmethode van de provincie Groningen is vastgelegd in artikel 3.9 van de provinciale verordening. De uitkomsten van de maatwerkmethode zijn in essentie de toetsing op het provinciaal belang. De uitkomsten zijn vervat in Bijlage 2 van de regels.

Hieronder wordt desalniettemin kort het beleidskader van de provincie Groningen, in de vorm van de omgevingsvisie en de omgevingsverordening geschetst. Daarbij wordt kort ingegaan op het gevoerde maatwerkoverleg.

Beleidskader:

Omgevingsvisie Groningen

De Omgevingsvisie van de provincie Groningen bevat de integrale langetermijn visie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De visie is inmiddels al enkele malen geactualiseerd, de laatste keer in 2022. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en ambities voort die door de provincie worden nagestreefd.

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 door in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen namelijk steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met mede-overheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is op strategisch niveau samenhang aanbrengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen, samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover deze gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'.

Ruimte

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

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De 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 visie is voorzien van een tiental kaarten die zien op de belangrijke opgaven, zoals water, natuur en mobiliteit. Een aantal hiervan zijn van toepassing op het plangebied. Het gaat om de volgende kaarten (voor de nummering is de geconsolideerde versie van 25 mei 2022 aangehouden):

Kaart 1: Ruimte

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Dit heeft gevolgen voor de ladder. Deze is aan bod gekomen in paragraaf 3.1.2.

Kaart 4: Landschap

Hierop is het plangebied voorzien van een drietal aanduidingen: *Herkenbare verkaveling*, *Wierdenland en Waddengebied* en *Karakteristieke waterlopen*. Het betreft landschapselementen die de provincie wil behouden en/of versterken. Dit is tot uiting gekomen in het maatwerkproces en alle landschapselementen zijn vertaald in het uiteindelijke ontwerp.

Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de Omgevingsvisie op zich. De doorvertaling van de visie in regels is gebeurd in de verordening. Deze komt hierna aan bod.

Omgevingsverordening Groningen

De Omgevingsverordening provincie Groningen is de juridisch (bindende) doorvertaling van de ambities en de visie van de provincie, zoals neergelegd in de omgevingsvisie. De verordening bevat instructieregels voor gemeenten en waterschappen waarmee de provinciale belangen worden geborgd. De meest recente actualisatie van de verordening heeft plaatsgevonden op 28 juni 2022.

Hieronder wordt expliciet aandacht besteed aan de aspecten die vanuit de Provinciale Omgevingsverordening Groningen (zoals geldig in september 2022) aan het gebruik, bouw- en verbouwmogelijkheden van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied als voorwaarden worden gesteld (artikelen 2.13.2, 2.13.3 en 2.15.1).

Het gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, mits

Artikel 2.13.2 van de Provinciale Omgevingsverordening maakt hergebruik mogelijk van vrijgekomen

gebouwen voor een andere functie, mits:

a. *de functie wonen in het hoofdgebouw is gesitueerd.*

De bestaande schuur is het hoofdgebouw (*hoofdgebouw: één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is (artikel 2.11 Provinciale Omgevingsverordening)*). De woning wordt in dit geval niet in de bestaande schuur gebouwd maar aan de uitbreiding van de bestaande schuur in de vorm van een kop-hals-romp boerderij. Gezien het ontwerp en de toekomstige bestemming maakt de woning onderdeel uit van het hoofdgebouw.

b. *geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf.*

- De landschappelijke kwaliteit van het nieuwe erf is in overeenstemming met haar omgeving.
- Het erf wordt compact. De driehoekige oostelijk gelegen kavel maakt geen onderdeel van het erf. De jonge aanplant die hier staat wordt herplant in de gaarde op het nieuwe erf.
- De oorspronkelijke karakteristieke waterloop wordt hersteld en vormt de oostelijke begrenzing van het nieuwe erf.
- Aan de westzijde wordt een nieuwe windsingel geplant.

c. *bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn.*

De bedrijfsactiviteiten worden in de VNG-brochure aangemerkt als opslagruimte, die kan worden gerekend tot milieucategorie 2. Milieucategorie 2-activiteiten hebben een richtafstand van 30 m. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 70 m afstand. Hinder kan dus redelijkerwijs worden uitgesloten. De dichtstbij gelegen hinder veroorzakende functie in de omgeving van de Knijpsterweg 2 is een agrarisch bedrijf, dit ligt op circa 200 m afstand. Aan de voorgeschreven afstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan. Ten zuidoosten van het bedrijf ligt nog een zonnepanelenpark, ook op ongeveer 200 m afstand. Voor zonnepanelen zijn geen normen opgenomen in de VNG-brochure. Mogelijk zou hinder door weerkaatsing van licht kunnen bestaan, maar op een afstand van 200 m is in alle redelijkheid uitgesloten dat dit zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare situatie.

Het bedrijf is kleinschalig, er is slechts één persoon werkzaam. Op basis van de CROW-publicatie brengen de bedrijfsactiviteiten volgens de CROW-maatstaf gemiddeld 9,6 verkeers-bewegingen per etmaal met zich mee. Dit kengetal zal waarschijnlijk niet worden bereikt, omdat het transport van de verpakkingsmachines van en naar de bedrijfslocatie slechts incidenteel plaatsvindt. De Knijpsterweg heeft voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie aan te kunnen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het bedrijf Bos Technical Support naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is.

d. *de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt.*

Ten tijde van het maatwerkoverleg op de locatie stond er veel volumineuze opslag en een kantoorunit op het voorterrein. Bij het vergroten van de bedrijfsruimte zal een deel van deze opslag en het kantoor hier worden ondergebracht. De buitenopslag van derden op het terrein is in deze landelijke omgeving ongewenst en is planologisch ook uitgesloten.

In de schets landschappelijke inpassing is de verharde inrit met voorterrein zo klein als mogelijk getekend zodat het niet uitnodigt tot buitenopslag.

e. *de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.*

Bij het bedrijf Bos Technical Support is geen sprake van detailhandel.

Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Artikel 2.13.3, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening maakt vervangende nieuwbouw (*vervangende nieuwbouw: het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter (artikel 2.11 Provinciale Omgevingsverordening)*) mogelijk. De bouwkundige staat van de bestaande schuur is slecht. Het is financieel en bouw-technisch niet rendabel de oude schuur op te knappen; het beste is daarom deze te slopen en te vervangen door een nieuwe schuur. Door de nieuwe schuur iets op te schuiven, kan bovendien de oude waterloop worden hersteld.

Artikel 2.13.3, lid 2 van de Provinciale Omgevingsverordening bevat de mogelijkheid om één of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:

a. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur.

De locatie ligt in een omgeving waar de afgelopen decennia relatief weinig is veranderd. Hoewel de verkavelingsstructuur is opgeschaald, zijn de hoofdstructuren van de omgeving nog intact. Daarbij valt te denken aan het beloop van de wegen, de watergangen en de ligging van de boerderijen. De omvang en inrichting van het erf bij de boerderij die in 1944 is afgebrand, is niet bekend. Rondom de bestaande schuur is door initiatiefnemers een aanvang gemaakt met een tuin en erfaanleg. Het hergebruik van de locatie als kleinschalige woonwerkplek met een uitbreiding van de bebouwing betekent dat er ook een nieuw erf komt. Van belang is dat dit erf zich voegt in de bestaande landschappelijke structuur. Een belangrijk kenmerk is de openheid van het landschap. Het nieuwe erf is zo compact als mogelijk gemaakt met een compacte clustering van gebouwen op het erf. Het erf ligt als het ware vrij in de ruimte. Deze compactheid past bij en ondersteunt de openheid van het landschap. Het bestaande sloten patroon blijft intact. Bij vervanging van de bestaande schuur wordt de schuur iets opgeschoven. Het gedempte deel van de karakteristieke waterloop komt hierdoor vrij en wordt hersteld. Deze waterloop heeft het kenmerkende bochtige verloop wat hoort bij de onregelmatige blok-verkaveling. De nieuwe gebouwen zijn, net zoals de oude schuur, gerelateerd aan de waterloop (en niet aan de weg). Door de koppeling aan de onregelmatige verkavelingsstructuur benadrukken de nieuwe gebouwen met hun plaatsing en hoofdrichting de onregelmatige opzet in het gebied.

De organisatie van het nieuwe erf sluit aan bij de bestaande schuur en de wijze waarop veel boerenerven in het gebied zijn georganiseerd. Het bedrijfsdeel is met de toegang naar de weg geplaatst. Het woondeel wordt aan de andere kop geplaatst en oriënteert zich met een zekere representatie op de akkers en wegen in de verte.

De geclusterde bebouwing is georganiseerd en vormgegeven volgens het principe van de kop-hals-rompboerderij. Dit is een streekeigen boerderijtype die ter plekke veel voorkomt en daarmee goed aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving.

b. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen.

Belangrijke ruimtelijke kenmerken van de bestaande schuur zijn dat de hoofdrichting evenwijdig aan de karakteristieke waterloop ligt en dat de plaatsing van de schuur gerelateerd is aan de waterloop (en niet aan de weg). Dit sluit aan bij de oriëntatie van andere gebouwen en erven in het gebied. Het heeft de plaatsing en de hoofdrichting van de nieuwe gebouwen bepaald. Andere ruimtelijk kenmerken van de bestaande schuur zijn vergelijkbaar met die van andere oude schuren in het gebied. Ze worden gekenmerkt door een grote, beelddominante kap met een hoge nok, forse wolfseinden en lage goten. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De nieuwe gebouwen krijgen ook deze (ruimtelijke) kenmerken.

c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen.

De gebouwen zijn geordend en vormgegeven volgens het principe van de kop-hals-rompboerderij. Dit is een bekend streekeigen boerderijtype die een zekere mate van evidentie heeft. De maatvoering en vormgeving sluit zoveel als mogelijk aan bij dit kop-hals-romptype. Er wordt in het schetsontwerp wel een eigentijdse interpretatie gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2. In bijlage 3 zijn de toetsingscriteria uit de Welstandsnota Eemsmond voor het wierdenlandschap en de kop-hals-rompboerderij opgenomen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan zal hierop door de Welstandscommissie worden getoetst.

d. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden.

Het vergroten van het bebouwde oppervlakte en de inrichting van het bijbehorende erf heeft ruimtelijk gezien geen directe consequenties voor het woon- en leefklimaat van direct aanwonenden. Bestaande zichtlijnen of doorzichten vanaf omliggende erven worden niet noemenswaardig verstoord. Knijpsterweg 3 is de dichtsbijzijnde woning en ligt op circa 85 m afstand van de oude schuur. Het silhouet van deze bebouwing wordt, gezien vanaf de Knijpsterweg 3, ongeveer tweemaal zo breed.

e. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Nachtelijk lichtuitstraling is nauwelijks aan de orde omdat het bedrijf Bos Technical Support haar werk in principe binnen de reguliere werktijden verricht.

Woningbouw

In lid 2.15.1 van de Provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen als het toevoegen van een nieuwe woning past in de woonvisie van de gemeente.

De gemeente Het Hogeland heeft op 10 februari 2021 de 'Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente aangegeven ruimte te bieden en maatwerk te leveren aan initiatieven. Over dit initiatief is intensief overleg geweest met de gemeente. Het voornemen past in de woonvisie van de gemeente.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen

Op 10 februari 2021 heeft de gemeente Het Hogeland de 'Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. Deze woonvisie is de eerste woonvisie die gemeentedeekkend is sinds de herindeling. De Woonvisie is het plan waarin staat hoe de gemeente Het Hogeland zich wil blijven ontwikkelen als goede woonplek voor iedereen. De Woonvisie gaat over keuzes en richtingen op hoofdlijnen, maar het is zeker geen vrijblijvend document. Er worden uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd, die zowel voor de inwoners, corporaties, marktpartijen als de gemeente zelf houvast geven bij het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Ook geeft de gemeente in deze visie aan waar nog ruimte is voor uitbreiding en op welke locaties de gemeente hiermee wil starten. In deze Woonvisie wil de gemeente graag stimuleren, uitnodigen en kansen bieden om de woonomgeving te verbeteren. Het Hogeland wil als gemeente ruimte bieden en maatwerk leveren aan initiatieven. Maar daarnaast heeft het ook oog voor waar dat niet vanzelf gaat, maar wel een noodzaak is. Het zet zich in om, ook op die plekken, de kwaliteit van het wonen te verbeteren.

Ten aanzien van Zandeweer geldt dat het dorp aangemerkt is als een stabiel woondorp. De gemeente wil in deze dorpen inzetten om het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten en de bestaande gebouwen aardbeving bestendig te maken.

Toetsing

In het kader van de Woonvisie is enkel de bouw van één bedrijfswoning van belang. Nu sprake is geweest van intensief overleg met de gemeente kan worden gesproken van een maatwerkplan. Het voorliggend planvoornemen zal de kwaliteit van de bebouwing in het plangebied vergroten.

Ten aanzien van het woonbeleid van de gemeente zijn er geen belemmeringen voor het voornemen. Het plan past in de behoefte op zowel kwantitatief als kwalitatief gebied.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Toetsingskader

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 op de datum van ingang van de Omgevingswet 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 plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied 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 archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Op de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente De Marne ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (waarde archeologie 4). In deze zone is archeologisch onderzoek nodig bij een oppervlak groter 200 m².

Ter uitvoering van het planvoornemen heeft De Steekproef bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Steekproefrapport 2022-03/07 ISSN 1871-269X, status definitief). De complete rapportage van het onderzoek is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Het onderzoek bestond uit een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied op de rand van een kwelderwal ligt, met ten oosten een oude geul. Aan de westkant grenst het plangebied aan een AMK-terrein met een middeleeuwse huiswierde. Ten noordwesten zijn tevens enkele scherven kogelpotadewerk gevonden. Ook in de wijdere omgeving liggen meerdere AMK-terreinen met een datering vanaf de middeleeuwen. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat in het noorden van het plangebied bebouwing heeft bestaan vanaf tenminste de negentiende eeuw. Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf de middeleeuwen.

Uit het booronderzoek bleek dat de bodem in het plangebied geroerd is tot circa 55 tot 100 centimeter onder maaiveld. Daaronder zijn afzettingen van een kwelder of kwelderwal aanwezig bestaande uit zand, in het geval van de kwelder met klei- en zandlagen. In boring 1 werd aan de basis van de kwelderwal een mogelijke bewoningslaag waargenomen op 125 tot 140 centimeter onder maaiveld. De laag is elders in het plangebied niet waargenomen. Ter plaatse van voormalige bebouwing werden zeer veel puinresten, maar ook plastic en vensterglas gevonden. De verwachting voor intacte funderingsresten is laag. Verder zijn geen archeologische indicatoren gevonden in het plangebied. De verwachting voor intacte archeologische waarden is in het plangebied daarom laag.

Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven wat betreft de archeologie.

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 de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. De onderzoekers adviseren dit te doen bij de gemeente Het Hogeland.

De bevoegde overheid, de gemeente Het Hogeland, heeft het rapport getoetst. Op 4 april 2022 de gemeente laten weten het rapport goed te keuren en bovenstaand selectie-advies over te nemen.

Er worden door het plan geen archeologische waarden geschaad. Het plan is daarmee uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

4.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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 ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Toetsing

De bestaande bebouwing heeft in het in 2018 vastgestelde facbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' niet een beschermende aanduiding gekregen. Aan dit facetbestemmingsplan lag een grondige analyse van het gebouwd erfgoed in de (voormalige) gemeente ter grondslag. Daarmee kan worden aangenomen dat de bestaande schuur geen beschermenswaardig gebouwd cultuurhistorisch erfgoed betreft. Ongeacht wat daar ook van zei is de schuur, vanwege de slechte staat, niet te handhaven. Deze zal dan ook verdwijnen. De nieuw te bouwen bebouwing zal juist de cultuurhistorische waarde vergroten door in een voor het gebied typerende hals-kop-romp schuur te voorzien.

Ten aanzien van niet-gebouwde cultuurhistorie is in het landschappelijk inpassingsplan, dat met behulp van de maatwerkmethode tot stand is gekomen, rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Deze zijn in hoofdstuk 2 van het Maatwerkadvies (Bijlage 2 bij de regels) uitgebreid aan de orde gekomen. De doorwerking hiervan is inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 3.

Het voorliggende plan heeft daarmee een positieve invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Toetsing

Voor de ontwikkelingen is op 16 juni 2022 door onderzoeksbureau Sigma Milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 22-M10344). Het onderzoek is als Bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat barium. Het gemeten verhoogd gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Het verkennend bodemonderzoek bevat daarnaast enkele aanbevelingen, het gaat om de volgende: Bij graafwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met verschillen in bodemkwaliteit. Grond moet voor zover mogelijk per bodemkwaliteitsklasse gescheiden worden ontgraven en afgevoerd of worden hergebruikt. De slootbodem en eventueel de sliblaag ter plaatse van de sloot zijn niet in het verkennend onderzoek onderzocht. Geadviseerd wordt met het bevoegd gezag af te stemmen of waterbodemonderzoek noodzakelijk is voordat de sloot wordt gedempt.

In de rapportage wordt wel opgemerkt wordt het verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd en dat geen uitspraak kan worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Om deze reden is alsnog een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd conform de NEN 5707+C2. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 3 aan dit plan

toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van de gegraven inspectiegaten geen verhoogde gehalten asbest bevat ten opzichte van de bepalingsgrens. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese “verdacht” verworpen.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Wel zijn in de grond plaatselijk baksteenresten waargenomen. Bij het bouwrijp maken van het terrein dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze bijmengingen. Bij ontgraving en verwerking van (puinhoudende) grond dient men altijd alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van asbest(resten) welke niet in dit onderzoek zijn ontdekt. Bij het aantreffen van asbest tijdens grondwerk dienen veiligheidsmaatregelen getroffen te worden.

4.4 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) bevat het toetsingskader voor de 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 Wnb.

Voor de gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en de provinciale structuurvisie en verordening relevant.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Groningen uitgewerkt in de provinciale verordening.

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weide- en akkervogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.

Toetsing

Omdat het planvoornemen voorziet in sloop en daarmee mogelijk beschermde diersoort negatief kunnen worden beïnvloed is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze ecologische inventarisatie is opgenomen als Bijlage 4 (Ecologisch onderzoek) bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Soortenbescherming

Als gevolg van de sloop van de schuur gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of nesten van huismus verloren. Het plangebied zal naar verwachting door de bouw van een nieuwe bedrijfswoning met schuur niet ongeschikt worden voor de te verwachten vleermuissoorten die rondom bebouwing foerageren. In de directe omgeving van het plangebied is in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied treden niet op.

Bij uitvoering van het plan verandert het plangebied van karakter voor huismus. Het plangebied zal door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning met schuur echter niet geheel ongeschikt worden. Bovendien is in de rest van het plangebied en de nabije omgeving in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van huismus treden daardoor niet op.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen ook in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten worden verstoord. Dit is bij wet verboden. Verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan worden voorkomen 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 amfibie- en 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 plangebied ligt niet in of grenst niet aan beschermde Natura 2000-gebieden. Hierdoor zijn als gevolg van het plan alleen in potentie effecten mogelijk door externe werking. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied Waddenzee door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid of optische verstoring worden uitgesloten.

De stikstofgevoelige habitats van de Waddenzee liggen op meer dan 7 km vanaf het plangebied. Door deze afstand en de beperkte plannen (sloop en nieuwbouw van een enkel gebouw) zal er naar verwachting geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvinden tijdens de gebruiksfase.

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. Natuur buiten het NNN en akkervogelleefgebieden zullen eveneens geen aantasting of verstoring ondergaan gezien de grote afstand tot het plangebied.

Conclusie

Voor een toetsing aan de soortenbescherming van Wnb is, op basis van het uitgevoerde veldbezoek en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Indien wordt gehouden aan de algemene zorgplicht en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, dan zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de ontwikkeling van het plangebied.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Daarnaast is het plan niet in strijd met het provinciaal natuurbeleid van de provinciale Omgevingsverordening. Het plan leidt tot slot niet tot negatieve effecten op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde houtopstanden.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. 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).

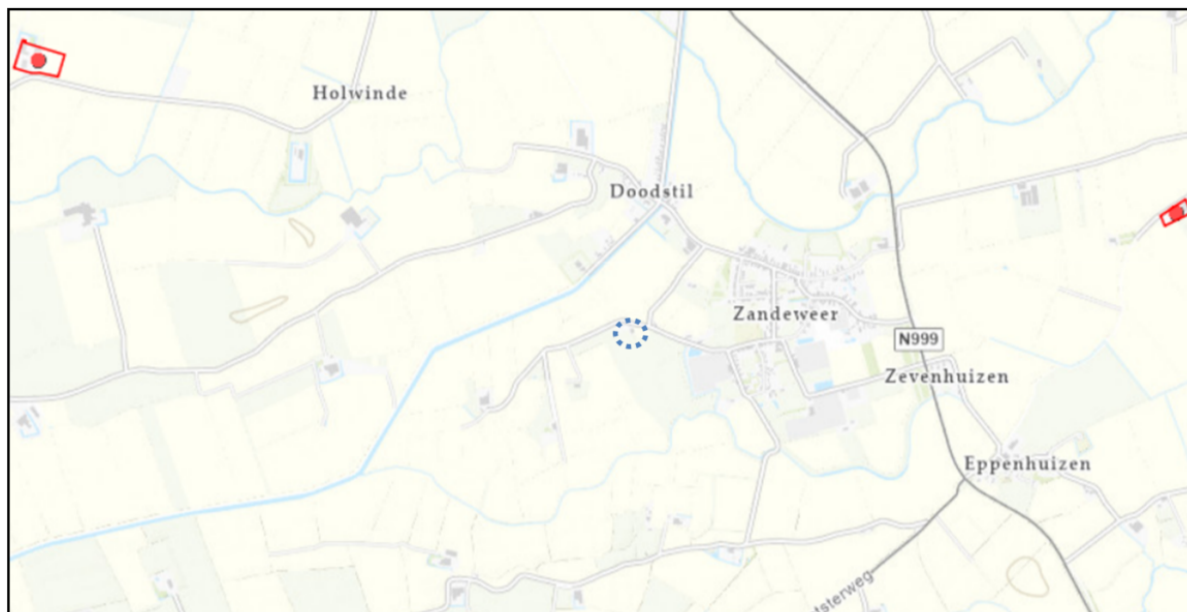
Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Toetsing

Inrichtingen en buisleidingen

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl), waarvan hieronder een uitsnede, blijkt dat zich in of in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen en buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. De dichtstbijgelegen risicovolle inrichting volgens de risicokaart op meer dan 2.2 km afstand in het oosten. Het plangebied ligt daarmee niet in het invloedsgebied van enige risicobron.



Figuur. Uitsnede van de risicokaart met daarin het plangebied in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl, januari 2021).

Wegen of sporen waarover gevaarlijk transport plaatsvindt zijn ook niet binnen een straal van meer dan 2 kilometer van het plangebied gelegen en vormen daarom dus ook geen gevaar voor het plangebied. Het omgevingsaspect externe veiligheid vormt daarmee geen beperking voor het voornemen.

4.6 Geluid

Toetsingskader

Wegen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen tweehonderd meter. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone, zoals woningen, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht te worden geschonken.

Toetsing

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren bedrijfswoning bevindt zich binnen de geluidszone van de Knijpsterweg. De Knijpsterweg kent echter alleen bestemmingsverkeer vanwege haar doodlopende karakter. Het is daarmee zo goed als uitgesloten dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Een akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk en het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van drie procent verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 microgram per kubieke meter NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het voornemen betreft de bouw van bedrijfsbebouwing en de daarbijbehorende bedrijfswoning. Van belang is dat de bedrijvigheid in het plangebied al bestaand is. Om te kunnen bepalen of een project valt binnen de grenzen van 'niet in betekende mate' kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool, ontwikkeld door het RIVM. Hieruit volgt standaard dat een woningbouwproject tot een aantal woningen van 500 of minder valt binnen de grenzen. Het is aannemelijk dat zelfs met de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing het project niet zal voorzien in meer verkeersbewegingen dan die uitgaan van 500 woningen.

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Om de milieuruimte van bedrijven in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden, met uitzondering van het aspect gevaar. Voor een bedrijfswoning kan op grond van rechtspraak de richtafstand nog eenmaal met een stap verlaagd worden.

Voor voorliggend project dient milieuzonering twee kanten op onderzocht te worden. Enerzijds levert het handelsbedrijf hinder op voor omliggende gevoelige functies. Anderzijds kunnen milieubelastende activiteiten in de omgeving hinder veroorzaken voor de bedrijfswoning.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Rond het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies aanwezig. Het gaat om agrarische bedrijvigheid en enkele bedrijfsspercelen ten oosten en noorden van het plangebied. (260, 400, 630) Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt zo'n 260 m ten zuidwesten van het plangebied. Vanwege agrarische bedrijvigheid gaat een milieuzone uit van 100 meter wegens geur. Het plangebied ligt buiten deze zone. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van zo'n 400 m en ten oosten, op een afstand van zo'n 600 m zijn bestemmingsvlakken voor bedrijven gelegen.

Het dichtstbijzijnde bedrijf van het plangebied is een agrarisch bedrijf in het zuidwesten en ligt op ongeveer 200 m van het plangebied. Ten zuidoosten is een zonnepanelenpark gelegen, ook op ongeveer 200 m afstand.

Agrarische bedrijven hebben een milieuaafstand van 100 m volgens de VNG brochure. Als het gebied aangemerkt kan worden als gemengd gebied dan is dit 50 m. Aan de voorgeschreven afstand wordt in beide gevallen voldaan.

Voor zonnepanelen zijn geen normen opgenomen in de VNG brochure. Hinder wegens geur, gevaar of geluid is uitgesloten. Mogelijk zou hinder door weerkaatsing van licht kunnen bestaan maar op een afstand van 200 m is in alle redelijkheid uitgesloten dat dit zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare situatie in het plangebied.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Onderdeel van het plan is bedrijvigheid. De vraag moet dus ook gesteld worden of onaanvaardbare hinder kan ontstaan voor woningen in de omgeving.

De opslag van de eierverpakkingsmachines kan in de VNG brochure worden aangemerkt als opslagruimte. Deze functie valt binnen categorie 2. Categorie 2 bedrijven hebben een milieuaafstand van 30 m volgens de VNG brochure.

De dichtstbijzijnde woning is gelegen op zo'n 70 m afstand. Hinder kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de planologische ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor een ruimtelijk initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning en vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing. Het plangebied kan worden getypeerd als buitengebied in een niet stedelijk gebied. Op basis van de CROW-publicatie brengt één vrijstaande koopwoning dan minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen met zich mee. De opslag zal volgens de CROW maatstaf gemiddeld een verkeersgeneratie opbrengen van 9,6 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat in dit geval het kerngetal niet bereikt zal worden. De opslag van de machines zal enkel plaatsvinden op incidentele basis. De weg waarop het plangebied is ontsloten, de Knijpsterweg, heeft voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie aan te kunnen.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Parkeren

Bij de beoordeling of voldoende parkeergelegenheid bestaat hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. De publicatie heeft voor verschillende variabelen parkeerkencijfers. Dit gebied is geclassificeerd als niet stedelijk en ligt in de rest bebouwde kom. Het gaat om de bouw van een nieuwe vrijstaande koopwoning. Op basis van de CROW-publicatie bestaat bij één vrijstaande koopwoning de parkeerbehoefte uit minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. De gemiddelde parkeernorm betreft dus 2,4 parkeerplaats per woning. De opslag zal volgens de CROW-publicatie een parkeerbehoefte meebrengen van gemiddeld 2,4. In de parkeerbehoefte van de nieuwe woning en de opslag zal worden voorzien op het eigen perceel.

De opslag van de eierverpakkingsmachines zal vanwege het feit dat de enige werknemer binnen het plangebied woonachtig is geen woon-werkverkeer genereren.

Conclusie

Wat betreft het aspect verkeer en parkeren is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.10 Water

Toetsingskader

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 het aspect water. Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Notitie Water en Ruimte. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer, nu en in de toekomst.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 7 april 2022 is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage Bijlage 5 (Watertoets) bij deze toelichting). Op het plan is de standaard procedure van toepassing. Als aandachtspunt is genoemd de afvoer van hemelwater. Hier wordt verderop in deze paragraaf op ingegaan.

Watertoets

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de

waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2.500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

Dit plan voorziet niet in een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m². Uit de digitale watertoets bleek dan ook dat het niet nodig is om compenserende maatregelen te nemen.

Afvoer van riool- en hemelwater

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering.

Toetsing en conclusie

Door het plan neemt de hoeveelheid verharding in het gebied toe. De toename is echter minder dan 2.500 m². Het afval en hemelwater zal via een (verbeterd) gescheiden stelsel afgevoerd worden naar oppervlaktewater.

Het plan raakt verder geen waterschapsbelangen waar in het kader van dit bestemmingsplan verdere afstemming of onderzoek voor nodig is. Wat betreft het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.11 Vormvrije m.e.r.

Wettelijk kader

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer de activiteiten onder de in kolom 2 van de lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Als gevolg van de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. op 21 april 2017 (in werking getreden op 7 juli 2017) geldt de verplichting om een aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag, waarin informatie wordt gegeven over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Het bevoegd gezag moet op grond van deze aanmeldnotitie vervolgens beoordelen of voor de activiteit een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Dit wordt gemotiveerd in de overwegingen van het bestemmingsplan.

Afweging

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Voor woningbouw zijn die drempelwaarden een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling uit voorliggend bestemmingsplan blijft met de enkele bedrijfswoning en beperkte uitbreiding van bedrijfsbebouwing 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.

Desalniettemin blijkt uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak dat een m.e.r.-aanmeldnotitie niet achterwege kan blijven wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling van een 'andere stedelijke

voorziening', zoals genoemd in artikel 1.1, eerste lid, onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor voorliggend plan wordt dan ook een m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld dat te zijner tijd zal worden gehecht aan deze toelichting. Mocht uit deze notitie blijken dat sprake is van een plicht tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage zal hiertoe worden besloten.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend.

5.2 Opzet van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het plangebied komen twee enkelbestemmingen voor, te weten de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' en 'Bedrijf - 1'

Bedrijf - 1

De gronden aan de westzijde van het plangebied zijn bestemd als 'bedrijf - 1'. Deze bestemming laat het vestigen en uitvoeren van bedrijvigheid toe. Dit is de hoofdactiviteit in het plangebied. Binnen de bedrijfsbestemming kan een bedrijfswoning toegestaan worden. In het voorliggende bestemmingsplan is dat het geval. Door de mogelijkheid tot 'bedrijfs'wonen toe te staan binnen de bedrijfsbestemming en niet een afzonderlijke woonbestemming op te nemen is gegarandeerd dat de bedrijfswoning niet gebruikt (kan) zal gaan worden als reguliere woning. Daar is de woning vanwege de nabijheid van het bedrijf ook niet geschikt voor. De bebouwing binnen de bestemming is gelimiteerd op basis van het opgestelde maatwerkadvis.

De bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. De voorgevellijn is aangeduid zodat

duidelijk is wat ruimtelijk gezien als voorzijde van de bebouwing moet worden beschouwd.

Om te voorkomen dat er bijgebouwen worden gerealiseerd op het deel van het erf dat grenst aan de openbare weg is er op dit deel van het erf een 'specifieke bouwaanduidig - bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Hiermee kunnen vergunningvrije bouwwerken niet worden uitgesloten.

Agrarisch - Wierdenlandschap

De gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Wierdenlandschap'. Daarmee is gegarandeerd dat de gronden hun agrarische karakter behouden. De gronden zijn wel meegenomen in het plan omdat deze eigendom zijn van de initiatiefnemer en om het mogelijk maken de watergang die oorspronkelijk in het plangebied lag te herstellen.

Verder komen er nog twee dubbelbestemmingen voor, te weten 'Waarde - Landschap verkaveling' en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit'.

Waarde - landschap verkaveling

Deze dubbelbestemming kwam voor in het plangebied. Deze is overgenomen om te garanderen dat bij verdere ontwikkelingen in het plangebied het belang van de cultuurhistorische waarde van de bijzondere onregelmatige blokverkaveling wordt meegewogen en beschermd.

Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

Deze dubbelbestemming komt voort uit het plan 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed'. Deze is overgenomen om de systematiek op het gebied van het beschermen van gebouwd erfgoed niet te doorbreken.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

Anti - dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Voorts bestaan de algemene regels ook uit de 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels', 'Algemene wijzigingsregels' en 'Overige regels'. Deze regels zijn ontleend aan de in de gemeente geldende algemene regels.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade.

Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de aanvrager van het (bouw)plan door middel van een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager. Deze planschadeovereenkomst zal worden gesloten.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de fasen afzonderlijk besproken.

7.1 Vooroverlegreacties

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er zijn overlegreacties binnengekomen van de provincie Groningen, de Veiligheidsregio Groningen en het Waterschap. Hieronder wordt kort ingegaan op de overlegreacties.

De volledige overlegreacties zijn opgenomen in Bijlage 6.

Provincie Groningen

- Verzocht wordt om de toetsing aan de Verordening op te nemen in de toelichting, in het bijzonder de in de Verordening opgenomen regels met betrekking tot het hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied.
Reactie gemeente: Deze toetsing is alsnog opgenomen in paragraaf 3.2.
- De provincie adviseert om een asbestonderzoek uit te voeren aangezien er ter plaatse in de bodem puinresten zijn aangetroffen.
Reactie gemeente: Dit advies wordt overgenomen. Er wordt alsnog een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd.

Veiligheidsregio Groningen

- Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed.
- De veiligheidsregio ziet in relatie tot de planontwikkeling geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.
- De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Waterschap Noorderzijlvest

- Waterschap Noorderzijlvest stemt in met dit voorontwerpbestemmingsplan. Het plan levert geen negatieve effecten op voor het watersysteem waarvoor compensatie nodig is of waarvoor aanvullende maatregelen nodig zijn.
- Eén tekstuele opmerking: in paragraaf 4.10 van de Toelichting graag ons vigerende Waterbeheerprogramma 2022-2027 noemen.
Reactie gemeente: Dit is aangepast.
- Oppervlaktewater Het herstel van de oorspronkelijke waterloop heeft een positief effect op het watersysteem. Er komt meer ruimte voor water waardoor de bergingscapaciteit toeneemt. Dat compenseert het effect van versnelde afvoer door toename aan verharde oppervlakken op. Schoon hemelwater uit het plangebied kan naar deze sloot worden afgevoerd. Voor het herstel/graven van de oorspronkelijke sloot is een watervergunning nodig.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart tot en met 12 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

