

Ruimtelijke onderbouwing

Cubestees op het Enne Jans Heerd,
Maarhuizen 3 te Winsum

Opdrachtgever:	Enne Jans Heerd
Rapportnummer:	RB 30.125a
Datum vrijgave:	Maart 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Procedurekeuze 5
1.5	Doel 5
1.6	Verantwoording 6
1.7	Leeswijzer 6
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 7
2.1	Het plangebied 7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1	Rijksbeleid 15
3.2	Provinciaal beleid 16
3.3	Gemeentelijk beleid 20
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 22
4.1	Archeologie 22
4.2	Bodem 23
4.3	Ecologie 25
4.4	Fysieke veiligheid 26
4.5	Geluid 31
4.6	Luchtkwaliteit 31
4.7	Milieuhinder / Activiteitenbesluit 32
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 32
4.9	Watertoets 34
4.10	M.e.r.-beoordeling 36
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 37
5.1	Algemeen 37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
5.3	Economische uitvoerbaarheid 37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens motiveert deze onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het mogelijk maken van het plaatsen en gebruiken van twee cubesteets op het perceel Maarhuizen 3 te Winsum, plaatselijk bekend als (het afgegraven gedeelte van) de Wierde van Maarhuizen met daarop de boerderij Enne-Jans Heerd.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met de ligging van de cubesteets.

1.2 Aanleiding

De bouwwerken en gronden op het perceel Maarhuizen 3 zijn onderdeel van een transformatieproject van deze locatie, waarvoor voor een aantal bouwwerken en gronden een omgevingsvergunning¹ is verleend. Het project is om procedurele redenen opgeknipt in tweeën. Voor de functiewijziging (met verbouwing) van de boerderij als het mogelijk maken van Belltenten op de punt van de wierde is al een omgevingsvergunning verleend. Voorliggend onderbouwing voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee cubesteets op het afgegraven gedeelte van de wierde. De ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo).

1. ¹ Omgevingsvergunning, NL.IMRO.1966.WABO9951TB3-VS01, vaststellingsdatum: 03-09-2020

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het projectplan en de gewenste activiteiten op het perceel ten behoeve van de cubesteets. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel past niet binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning.

1.3 Planologisch kader

Het perceel Maarhuizen 3 te Winsum is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Winsum, vastgesteld 20 juni 2013. Het perceel is onderdeel van de wierde van Maarhuizen. Op het perceel rust grotendeels de enkelbestemming 'Natuur'. De gronden onder en rondom de boerderij Enne Jans Heerd heeft een enkelbestemming 'Wonen' met een specifieke bouwaanduiding 'voormalige boerderij'.

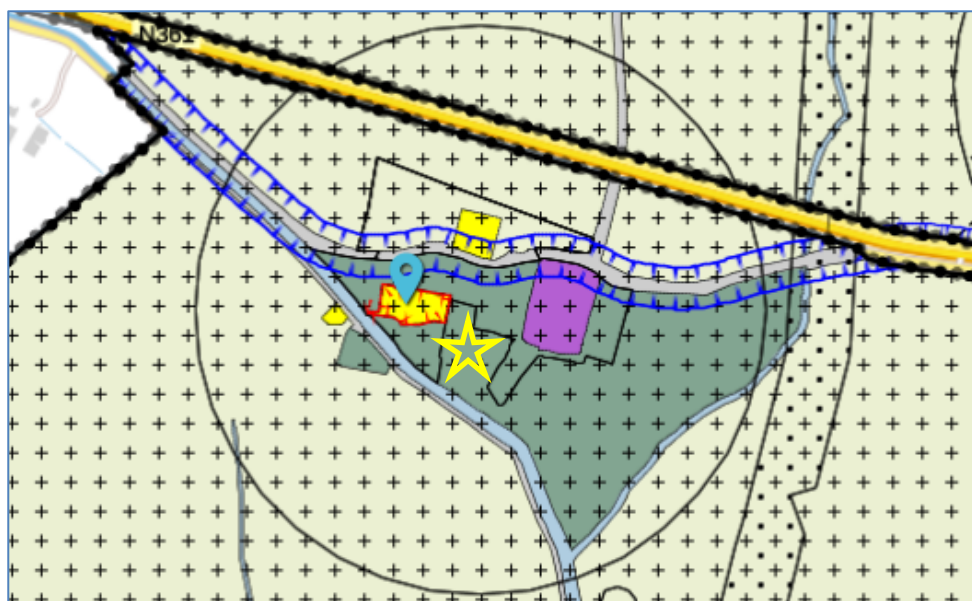


Fig. 1.2: Een uitsnede van het geldend bestemmingsplan met een weergave van de wierde van Maarhuizen met de ligging van de cubesteets (gele aanduiding).

De gronden op (het afgegraven gedeelte van) de wierde hebben een enkelbestemming 'Natuur'. De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande bos- en natuurgebieden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden; alsmede voor:
- cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten;
- extensieve dagrecreatie.

De wierde van Maarhuizen heeft een dubbelbestemming 'Waarde – wierde invloedszone'. De voor 'Waarde - wierde invloedszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Een gedeelte van de wierde heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het betreft het 'afgegraven' en verlaagde gedeelte van de wierde. De overige gronden op de wierde van Maarhuizen hebben op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum geen dubbelbestemming voor archeologie.

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Winsum' heeft een aantal onvolkomenheden, waaronder het ontbreken van een dubbelbestemming voor archeologie op het betreffende perceel. De gemeente Winsum heeft deze en andere onvolkomenheden ambtelijk gewijzigd. Om die reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 14 december 2017, hierna Veegplan Buitengebied Winsum.

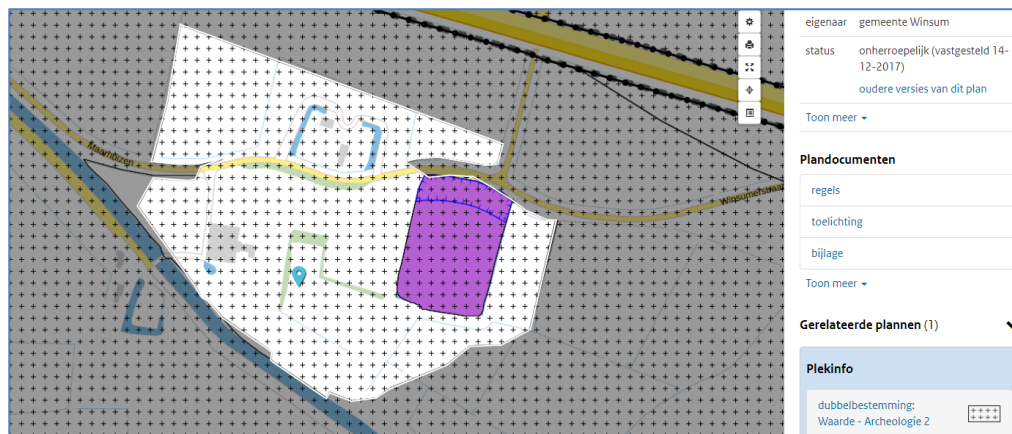


Fig. 1.3: Een uitsnede van het veegplan waaruit blijkt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'

In het Veegplan Buitengebied Winsum, is de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding aangepast op grond van de bijgewerkte beleidsadvieskaart. Concreet betekent dat het gehele perceel nu de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' heeft gekregen. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het projectplan en gewenste activiteiten op het perceel. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel past niet binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemming 'Natuur' en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Procedurekeuze

Het project in om procedurele redenen opgeknipt in tweeën. Voor de functiewijziging (met verbouwing) van de boerderij als het mogelijk maken van Belltenten op de punt van de wierde is al een omgevingsvergunning verleend. Voorliggend onderbouwing voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee cubesteets op het afgegraven gedeelte van de wierde.

Voor een aanvraag dat betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.5 Doel

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Voorliggende onderbouwing wijzigt niet het bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste (artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.6 Verantwoording

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

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Nabij het dorp Winsum ligt Maarhuizen, een gehucht in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen. Het ligt ten noordwesten van Winsum en ten noorden van het Mensingeweersterloopdiep. Over dit kanaal ligt de til (brug) Maarhuistertil. Hieronder een weergave van de ligging van Maarhuizen vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Maarhuizen en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Geschiedenis

Maarhuizen is gebouwd op en rond een wierde (ca. 3,9 meter boven NAP) op een kwelderwal, die ruim wordt gedateerd op de Late IJzertijd tot Vroege Middeleeuwen. Bewoningsresten zijn aangetroffen tot op 1,9 meter onder NAP. Rond 1936 werd een vikingzwaard aangetroffen, in 1962 een 8e- of 9e-eeuwse lanspunt en in 1969 een bolvormig potje uit de Romeinse tijd of Vroege Middeleeuwen.

De eerste vermelding van Maarhuizen is als 'de maiori Husun' op een lijst van bezittingen van het Klooster Werden uit rond het jaar 1000. Er stond mogelijk een voorwerk van het Kloosterwitwerd. Latere benamingen voor de plaats zijn 'Marahusum', 'Marrahusen' en 'Marhusen'. De naam betekent vermoedelijk 'bij de grote huizen' ter onderscheiding van het verdwenen Lutkehuizen (minori Husum).

In 1211 verkreeg Maarhuizen van bisschop Otto I van Oldenburg (van Münster) toestemming een eigen kerspel te stichten, als afscheiding van Baflo. In die tijd zal ook een kerk gebouwd zijn op de wierde. In 1468 werd ook een deel van het opgeheven kerspel Lutje Saaksum bij het kerspel getrokken. Na de reformatie werd de kerk gecombineerd met Obergum, Winsum en Bellingeweer en vanaf 1653 alleen nog met Obergum, waar enkele decennia later Ranum nog bij kwam, maar in 1683 werd Ranum bij Bellingeweer gevoegd. In 1718 besloot de gemeente samen te gaan met Winsum. In 1726 werd echter uiteindelijk wederom gekozen voor het iets dichterbij gelegen Obergum, waarna de kerk van Maarhuizen werd afgebroken. Mogelijk werd de kerk niet hersteld doordat het financiële draagvlak van de gemeente sterk was verminderd, doordat verschillende landbouwers doopsgezind waren geworden. Alleen het ommuurde en door hoge bomen omgeven kerkhof bleef achter. De oudste grafzerk van dit kerkhof dateert van 1630. In 1820 werd Ranum weer onderdeel van de kerkgemeente Obergum-Maarhuizen. In 1966 ging de kerkgemeente samen met Winsum en Bellingeweer, zodat de hervormde gemeente Winsum, Obergum, Bellingeweer, Maarhuizen en Ranum ontstond.

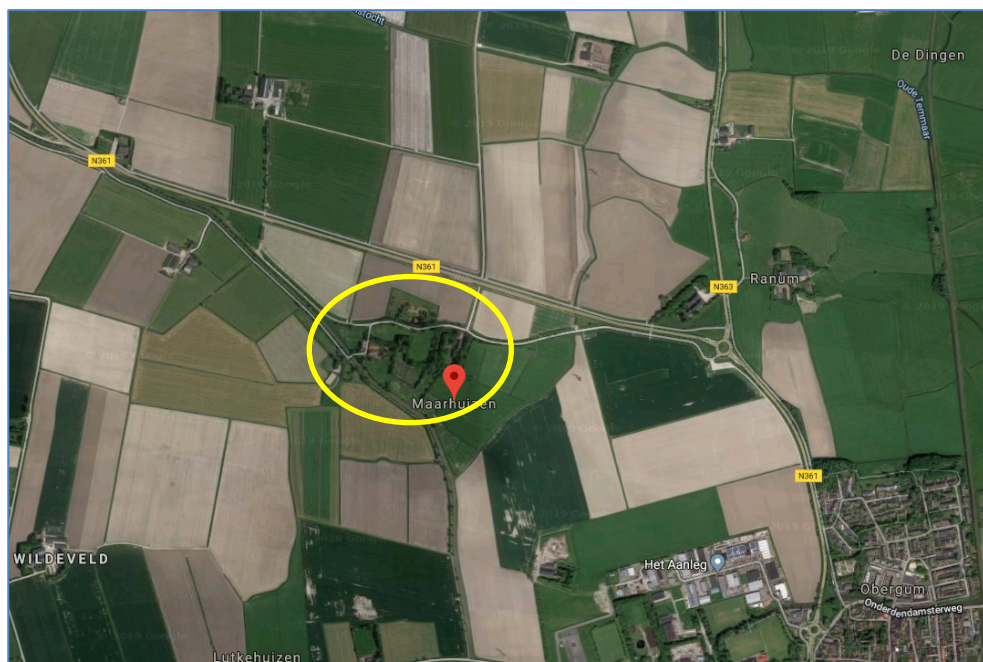


Fig. 2.2: Maarhuizen gezien ten opzicht van het dorp Winsum (in zuidoostelijke richting). In het gele kader het plangebied gelegen op de wierde van Maarhuizen.

Maarhuizen zal nooit meer dan een klein plattelandsdorpje zijn geweest. In de jaren na 1930 werd een deel van de wierde afgegraven. Tegenwoordig staan nog drie boerderijen op de wierde. De meest in het oog springende is de Enne Jans Heerd (Maarhuizen 3), een kop-hals-rompboerderij waarvoor een dwarshuis is gebouwd.

De boerderij staat op de plek van het vermoedelijke voorhuis en dateert van voor 1802, het dwarshuis volgens een gevelsteen van 1854. De enige andere oude boerderij (Maarhuizen 1) dateert uit 1811, is als enige omgracht en heeft een wat nieuwer dwarshuis. Tegenover de N361 (Maarhuizen 2) stond vroeger de boerderij Sijboltsheerd uit de 2e helft van de 16e eeuw (in 2001 werden resten van een oudere laat-gotische behuizing gevonden). In de jaren 1970 werd deze wegens bouwvalligheid echter afgebroken. Rond 2005 werd er een boerderij gebouwd in de stijl van de oude Sijboltsheerd.



Fig. 2.3: Uit de historische verbeeldingen is ca. 1850 de eerste bebouwing op de wierde Maarhuizen weergegeven (www.topotijdreis.nl)

Het plangebied en Enne Jans Heerd

De Rijks monumentale boerderij Enne-Jans Heerd ligt op de fraaie wierde van Maarhuizen. Staatsbosbeheer is eigenaar en beheerder van een groot deel van de wierde Maarhuizen en de boerderij de Enne Jans Heerd. De percelen zijn samen ca 7 hectare groot. De Enne Jans Heerd bestaat uit een woonhuis in drie delen met twee schuren. De boerderij is genoemd naar Enne Jans Huizing (1737-1819). Samen met zijn vrouw Grietje Freerks verwierf hij de boerderij in 1788. Zowel binnen als buiten zijn veel waardevolle oude elementen aanwezig uit de verschillende bouwfases van de boerderij, zoals een fraaie schildering boven de haard. De historische waarde van het bijzondere interieur van het voorhuis is erg hoog. Het oudste deel van de boerderij, het achterste deel van het woonhuis, met daarin het zogenaamde 'karnhoes, stamt naar schatting uit 1610. Maar ook daarvoor was deze plek op de wierde reeds lang bewoond. Dwars op het oude voorhuis werd in 1854 het nieuwe voorhuis gebouwd, met een omvang en klasse die de Enne Jans Heerd zijn kenmerkende uitstraling geven.



Fig. 2.4: Een weergave van de boomgaard en de kop van de boerderij Enne Jans Heerd.



Fig. 2.5: Een weergave op het zuidelijke gedeelte van de wierde.

Die verschillende bouwfasen zijn goed bewaard gebleven en in stijl zeer herkenbaar. De kop-hals-rompboerderij met zijn twee schuren heeft een totaal bruto vloer oppervlakte van circa 1500 m². Juist de verschillende bouwfasen van de boerderij maken het tot een bijzonder pand. De boerderij vormt een sterke eenheid met zijn directe omgeving, de wierde Maarhuizen. De boerderij Enne Jans Heerd heeft door de eeuwen heen altijd een agrarische bestemming gehad. De laatste boer op de Enne Jans Heerd was Duurt de Vries, die tot zijn laatste dag in Maarhuizen dieren hield als hobbyboer. Met zijn vertrek in 2010 is een einde gekomen aan het agrarisch gebruik van de boerderij.

2.1.1

Projectbeschrijving

Met al zijn schoonheid en geschiedenis is de Enne Jans Heerd een plek die het verdient om gedeeld te worden met het publiek. Alle activiteiten zijn daar direct of indirect op gericht. De Enne Jans Heerd wordt een beleevingsplek. Een plek waar je kort of langer kan verblijven en kan genieten van natuur en cultuur.

Een plek die inspireert, die prikkelt, waar iets te ontdekken valt, waar het leuk is, waar je kunt ronddwalen en kunt opladen. Natuur en cultuur zijn de centrale pijlers van de activiteiten die hier plaatsvinden.

Herenboerderijen als de Enne Jans Heerd speelden honderden jaren een vitale rol in de agrarische samenleving. Als bastion, als toevluchtsoord, als pleisterplaats en als economisch centrum. Tegenwoordig zijn de verbindingen met het landschap en de bevolking verbroken. Met het behoud, de versterking en de openstelling van de karakteristieke boerderij en het eeuwenoude omringende cultuurlandschap geven initiatiefnemers de boerderij deze betekenis terug:

- ontwikkelend – als plek om te leren en je te ontwikkelen
- recreatief – als plek waar je je kunt vermaken en op kunt laden
- economisch – als plek die zichzelf financieel in stand kan houden
- ecologisch – als plek waar flora, fauna en vegetatie beschermd wordt en kan floreren



Fig. 2.6: Een overzichtstekening waaruit blijkt de indicatieve ligging van de cubesteets ten opzichte van het perceel, in het afgegraven gedeelte van de wierde.

De herontwikkeling van de Enne Jans Heerd wordt gezien als een vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie.

2.1.2

Gewenste functies en faciliteiten

Op een traditioneel boerenerf wordt gewoond, gewerkt en ontspannen. Een erf is niet ontworpen, maar uit het gebruik ontstaan. Op de Enne Jans Heerd wordt een nieuw boerenerf ontwikkeld dat past bij de behoeftes en uitdagingen van deze tijd.

De unieke kwaliteiten van deze plek worden gecombineerd met een aanbod van cultuur en recreatie.

De Enne Jans Heerd biedt hiervoor een combinatie van functies. In het afgegraven gedeelte van de wierde worden twee cubestees geplaatst en gebruikt voor recreatieve, maar ondergeschikte, doeleinden:

- Workshops, onderwijs, vergaderingen en congressen: maken, studeren, vergaderen en werken in een inspirerende omgeving omringd door natuur
- Overnachten in bijzondere accommodaties

2.1.3

Overnachtingen en recreatief verblijf

Naast de activiteiten in de boerderij Enne Jans Heerd worden op de gronden rondom de boerderij voorzieningen gecreëerd ten behoeve van het overnachten in bijzondere accommodaties. Op het afgegraven gedeelte van de wierde worden twee cubestees geplaatst. De punt van de wierde wordt beschikbaar gesteld voor enkele kampeermiddelen in de vorm van vier Belltenten² te staan die in het (hoog)seizoen gebruikt gaan worden. Onderstaand een weergave van ligging van de recreatieve voorzieningen op het perceel.

Cubestee

De Cubestee (van Onix) is een bouwwerk van 6 x 6 x 6 meter. Hij is van hout en glas, en simpel in elkaar te zetten. De kubus is een basisruimte en flexibel, waardoor het naar eigen inzicht kan worden ingedeeld. Het bouwwerk heeft een verdiepingsvloer en bestaat uit twee bouwlagen. Het bouwwerk is modulair en demotabel, waardoor eenvoudig te verplaatsen.

De wijze van fundering is afhankelijk van de exacte locatie, maar in veel gevallen zijn bijvoorbeeld stelcon platen voldoende. De Cubestee is namelijk niet zwaar. De Cubestee weegt ca. 14 ton, omdat het houtskeletbouw is.

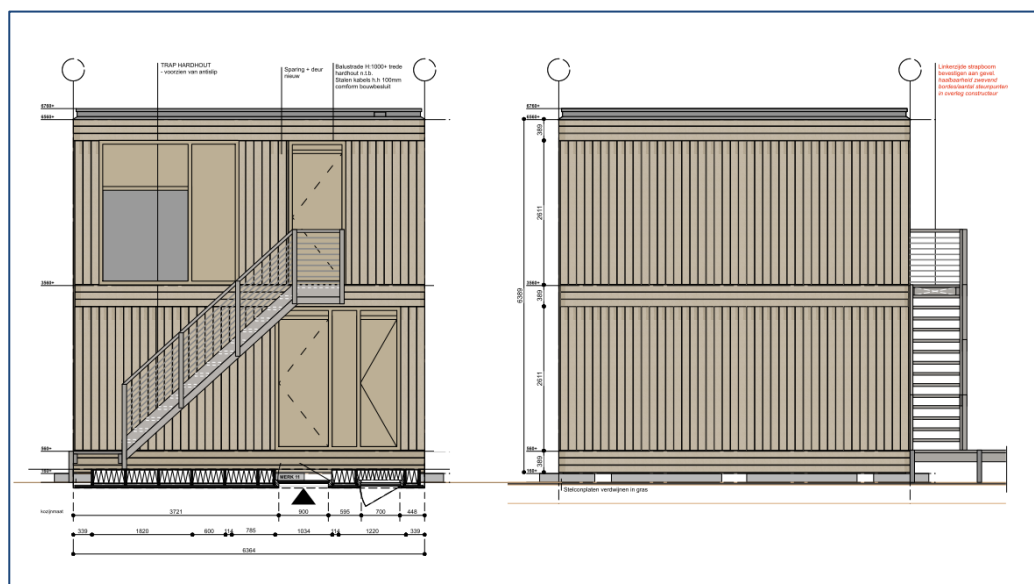


Fig. 2.11: Een weergave van de gevelaanzichten van een cubestee.

2. ² Voor het gebruiken van de Belltenten is reeds omgevingsvergunning verleend.



Fig. 2.13: Een impressie van de cubestees in het afgegraven gedeelte van de wierde, met links Enne Jans Heerd.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het project voorziet slechts in zeer ondergeschikte ruimtebeslag. Ten aanzien van nieuw ruimtebeslag voorziet het project in een toename van bebouwing in de vorm van twee Cubestees van totaal ca 81 m².

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat niet elk nieuw ruimtebeslag^{3 4 5} aan te merken is als 'stedelijke ontwikkeling'. Zo ook niet in voorliggend project dat voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee Cubestees. Aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

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

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit plan is de geconsolideerde versie van 20 februari 2020 toegepast.

De Enne Jans Heerd is een Rijksmonument die op grond van de Erfgoedwet is beschermd. De regeling van artikelen 2.9.1 en 2.9.2 van de verordening is niet van toepassing op rijksmonumenten.

In het plangebied zijn de volgende zaken van toepassing. Het plan is gelegen in het buitengebied (kaart 1). Een gedeelte van het perceel is gelegen binnen de 'Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Zie paragraaf 4.2. Ten aanzien van de Wierden en zones rond wierden en wierdedorpen (kaart 7), zie paragraaf 3.2.2.1.

Het plangebied is gelegen in het aardbevingsgebied (kaart 11). Het begrip "aardbevingsgebied" betreft in de context van de Omgevingsverordening het gebied waarop afdeling 2.1 (bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen) van toepassing is. Daarvoor zie paragraaf 3.2.2.2.

3. ³ Uitbreiding winkel met circa 400m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409](#))

4. ⁴ Uitbreiding bedrijfsgebouw met 400m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442](#))

5. ⁵ Uitbreiding kantoor met 540m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319](#))

3.2.2.1

Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland

De boerderij is gelegen op een wierde. Op het afgegraven gedeelte van de wierde worden twee Cubesteets geplaatst. Dit deel van de wierde maakt deel uit van het op kaart 6 van de verordening aangegeven bos- en natuurgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland (artikel 2.47 POV).



Maarhuizen is aangewezen als 'Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'. De provincie Groningen heeft in de Omgevingsverordening 2016 vastgelegd, dat ontwikkelingen in deze bos- en natuurgebieden mogelijk zijn, mits hiervoor wordt gecompenseerd en er netto natuurwinst optreedt (Artikel 2.47a Wijzigingsbevoegdheid Gedeputeerde Staten Bos en Natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland).

Voor de ontwikkelingen in en om de boerderij is een natuurtoets gemaakt door Staatsbosbeheer gedateerd 18 juli 2019. Aanvullend daarop is een compensatieplan opgesteld⁶ dat in gaat op de landschappelijke en natuurwaarden die door de ontwikkelingen op de wierde verstoord kunnen worden. Daar waar verlies van areaal optreedt of verstoring wordt verwacht is gezocht naar een passende compensatiemaatregel.

Voor de volledige compensatierapport wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder een opsomming van de ruimtelijke ontwikkelingen in areaalverlies en verstoringzone alsmede de effecten en bijhorende compensatiemaatregelen.

6. ⁶ Het compensatierapport is geschreven in opdracht van Staatsbosbeheer, provinciale eenheid Groningen, voor de beheereenheid Lauwersmeer & Wad – Hogeland. Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Opsomming ruimtelijke ontwikkelingen

Onderdeel	Areaalverlies (m2)	Verstoringszone (m2)
Overnachtingslocatie (Belltenten: behoort niet tot deze aanvraag maar wel tot de locatie)	250	2500
Cubesteets	72	4216
Verlichting	0	0
Parkeren	0	0
Speelnatuur	Nihil	Nihil
Kanosteiger	0	0
Burg / Pieterpad	Nihil	0
Totaal	322	6716

Effecten ontwikkelingen en bijbehorende compensatie maatregelen

- Realiseren nieuw waterpartij (5000 m2)
 - o Door de huidige duiker te vervangen door een duiker met terugslag klep kan het water in de laagte van het terrein worden vastgehouden met een waterpeil van max 0.40cm boven huidig maaiveld. Gedurende de zomer zakt het water langzaam uit naar 0.00cm boven maaiveld. Dit levert veel natuurwinst op: broedgelegenheid voor vogels (kievit, krakeend) en variatie (in de vorm van overstromingsgrasland, dat elders op de wierde niet aanwezig is). Het plaatsen van deze nieuwe duiker creëert een langdurige natte laagte van circa 5000m2 met de bovengenoemde variatie en broedgelegenheid.
- Uitbreiding boomgaard (500 m2)
 - o Tussen het woonhuis en het voetpad is een fruitboomgaard gelegen richting het kerkhof en de 'laagte'. Deze fruitboomgaard wordt 100% vergroot door het aanplanten van 10 nieuwe fruitbomen. Deze bomen worden ten noorden van de huidige boomgaard aangeplant. Tussen de huidige boomgaard en het wandelpad naar het kerkhof en de Cubestee. Op deze manier zal de boomgaard dichter bij de bezoekers komen die daar gebruik van mogen maken.
- Nieuwe houtsingel (4500 m2)
 - o Aan de oostzijde van de Wierde zal een nieuwe houtsingel van 300 lengte en een breedte van 15 meter worden ingeplant. In de singel worden soorten als een-stijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos, egelantier ingeplant. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen (autochtoon) plantmateriaal, dat wordt betrokken via gecertificeerde kwekers waarmee Staatsbosbeheer samenwerkt.
 - o Deze houtsingel is een aanvulling op de bestaande houtsingels en geeft beschutting aan diverse flora en fauna, waaronder broedvogels. De houtsingels zijn ook een landschappelijke versterking van de al aanwezige houtwallen/singels. Op de wierde zie je houtwallen en singels die de oorspronkelijke contouren aangeven. Het aanbrengen van een houtsingel op genoemde locatie versterkt deze contouren. Daarmee is deze ingreep niet alleen een versterking van de natuurwaarden, maar ook een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke wierde Maarhuizen. De totale areaaluitbreiding van de houtsingels zal 4500m2 bedragen.

In totaal bedraagt de compensatie 10.000m². Met deze maatregelen is er een overcompensatie van circa 3300m². Hiermee is de eventuele verstoring van de speelnatuur en de groei van het aantal bezoekers ruim gedekt.

Naast deze compensatie maatregelen is het de intentie van Staatsbosbeheer om, binnen de daarvoor beschikbare gestelde middelen, het beheer te optimaliseren. Daar zullen ook de beschreven compensatie maatregelen toe bijdragen. Er zal gezocht worden naar een optimale realisatie van deze doelen door inzet van eigen materieel en samenwerkingen met andere partijen.

3.2.2.2 *Bescherming landschap en kernkarakteristieken*

Afdeling 2.27 Wierden en zones rond wierden

Artikel 2.53.1 Wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven wierden, stelt regels gericht op bescherming van het reliëf, voor zover de Erfgoedwet niet in bescherming voorziet.
2. In afwijking van het eerste lid, kunnen de regels voorzien in aanvulling van een wierde als die aanvulling dient om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken.

Artikel 2.53.2 Zones rond wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de zones rond wierden en wierdedorpen aangegeven op kaart 7 bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van bos en boomgaarden.

In het geldend bestemmingsplan Buitengebied Winsum is in artikel 31 een dubbelbestemming 'Waarde – Wierde invloedszone' opgenomen. De voor 'waarde - wierde invloedszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdedorpen. De regels voorzien in een specifieke verbodsbepaling en een vergunningplicht voor specifieke (grond)werkzaamheden. Opgenomen bepalingen van de dubbelbestemming 'Waarde – Wierde invloedszone' blijven onverkort van toepassing voor dit project.

3.2.2.3 *Zorg voor ruimtelijke kwaliteit*

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 1. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte

beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of
Is de ontwikkeling betreft: (...) kleinschalig kamperen ⁷;

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voorziet niet in:
 1. het vergroten van gebouwen;
 2. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
(...)
 - c. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen; en
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.

Doorwerking naar het project

Voorliggende onderbouwing voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee Cubestees op het afgegraven gedeelte van de wierde. De totale oppervlakte van de gebouwen is ca. 81 m². De boerderij heeft een oppervlakte van ca. 1300 m². De geringe toename aan bebouwing bedraagt ruim 6% en daarmee ruimschoots onder de 20%. Het inpassingsplan is met zorgvuldigheid en respect voor de ruimtelijke relevante kenmerken tot stand gekomen.

3.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het project is vanuit verschillende invalshoeken getoetst aan het Provinciaal beleid. Alles overziend is het plaatsen en gebruiken van twee Cubestees ten behoeve van recreatief (mede)gebruik naast de activiteiten en faciliteiten van Enne Jans Heerd niet in strijd met het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De voormalige gemeente Winsum is onderdeel van de fusiegemeente Het Hogeland. Ondanks de recente fusie zijn onderliggende beleidskaders nog onverkort van toepassing.

3.3.1 Structuurvisie Winsum

De drie kernopgaven waar wij ons de komende jaren op zullen richten zijn:

- Goede bereikbaarheid
- Sterke kernen met eigen karakter
- Vitaal en waardevol buitengebied

7. ⁷ *kleinschalig kamperen*: kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor maximaal 25 tenten, vouwwagens, campers, toercaravans of huifkarren;

Ten aanzien van de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied' geeft de gemeente aan dat er een opgave ligt om de waardevolle cultuurhistorische elementen in het landschap te behouden en tevens beter te benutten voor recreatieve doeleinden. Tegelijkertijd moeten de agrariërs, als dragers van het buitengebied en belangrijke economische pijler van de gemeente, de ruimte krijgen voor een gezonde bedrijfsvoering. De opgave aan de gemeente is om dat samenspel van gebruik in goede banen te leiden in een vitaal en waardevol buitengebied.

In paragraaf 2.3 van de Structuurvisie wordt nader ingegaan op de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied'.

Winsum beschikt over een bijzonder en divers buitengebied. Het combineert bijzondere cultuurhistorische landschappen, zoals het Middag Humsterland en het Reitdiepdal, met een omvangrijke en economisch waardevolle agrarische sector. De combinatie van de historische kernen, natuur en agrarische cultuurlandschappen is de belangrijkste publiekstrekker voor de gemeente. Verspreid in dat landschap ligt bovendien een aantal recreatieve parels. Het gaat dan bijvoorbeeld om het nationale landschap Middag Humsterland, met haar karakteristieke wierdendorpen, de vele 12e en 13e eeuwse kerken en alle monumenten die het gebied rijk is.

De recreatieve sector is nu hoofdzakelijk kleinschalig van aard, maar biedt een veelzijdig pakket aan natuur, cultuurhistorie, wandel-, fiets- en vaarroutes en verschillende attractiepunten. In een betere profilering en zichtbaarheid van deze recreatieve en/of cultuurhistorisch of landschappelijke kwaliteiten liggen mogelijkheden.

De gemeente constateert dat men een gebrek heeft aan voldoende kwalitatief goede logiesaccommodaties om van de gemeente een echte verblijfsbestemming te maken. De gemeente beschikt over een veelzijdig buitengebied, waarin cultuurhistorie, recreatie en landschap naast elkaar bestaan. Er liggen kansen in deze veelzijdigheid om met name het recreatieve profiel verder te ontwikkelen. De zichtbaarheid van dat profiel is echter een belangrijk punt van aandacht.

Doorwerking naar het project

De herontwikkeling op het perceel Maarhuizen 3 te Winsum kan gezien worden als een vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie. De herontwikkeling sluit naadloos aan bij de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied' van de Structuurvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

Zoals in paragraaf 1.3 is te lezen hebben de gronden van de wierde van Maarhuizen een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van (hoge) archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Op grond van de bouwregels (artikel 22.2) mogen geen bouwwerken op deze gronden worden opgericht, tenzij de bouwwerken een kleinere oppervlakte dan 50 m² hebben. Bij grotere oppervlakten kan met toepassing van een omgevingsvergunning van deze verbodsbepaling worden afgeweken als blijkt dat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en/of de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

In artikel 22.3 is echter een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2, mits: (onder c.) één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Op grond van artikel 22.3 onder c.3 kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden en wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Naast het stellen van voorwaarden met oogpunt van archeologie is op grond van artikel 22.4 voor het ontgraven en andere bodembewerkingen groter dan 50 m² een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1. onder b. Wabo) van toepassing. Deze vergunning wordt slechts verleend indien: (*onder 3.*) een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Doorwerking naar het project

Het project voorziet in het plaatsen van de Cubesteets. De relevante bodemingreep betreft de wijze van de fundering van de Cubesteets. Deze twee bouwwerken worden op stelconplaten geplaatst. De bodemingreep betreft ca. 41 m² per Cubestee.

Daarnaast worden (ondergrondse) voorzieningen aangelegd van en naar de Cubesteets, zoals kabels en leidingen. Het grootste deel van de wierde is een beschermd archeologisch rijksmonument. Daarvoor geldt geen planologische bescherming via het bestemmingsplan en geen vrijstellingsgrens. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) is voor dit deel het bevoegd gezag ten aanzien van archeologisch (en niet de gemeente). De cubesteets komen op het deel van de wierde dat de gemeentelijke bevoegdheid valt, maar de kabels en leidingen gaan ook door het deel van het rijksmonument.

Zorgplicht en uitvoering

Bij de omgevingsvergunning kan voorwaarden worden opgenomen. Het plaatsen van de Cubesteets kan onder begeleiding van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg (RCE) plaatsvinden. Hiervoor dient een afzonderlijk programma van eisen (PvE) worden opgesteld.

Indien bij de graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, is de deskundige aanwezig en kan hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Het Hogeland en bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl).

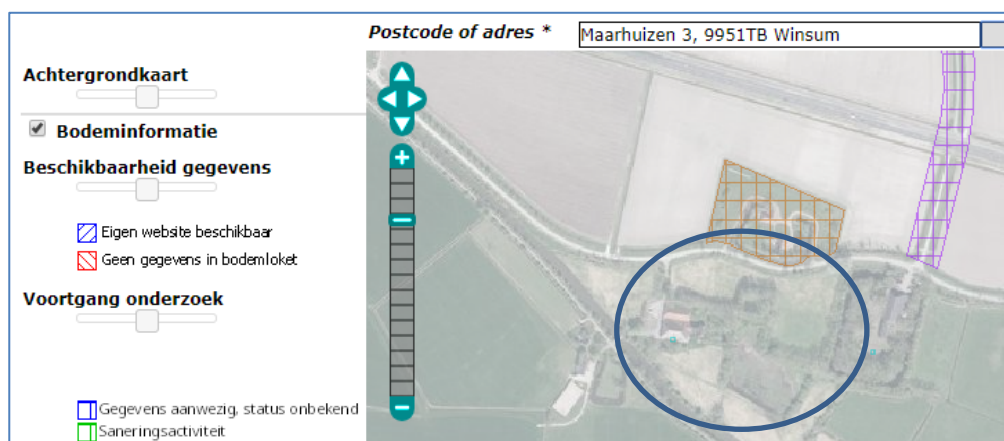


Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in artikel 2 en 3 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de Cubestees niet de grond raken (staan immers op stelconplaten). Daarnaast is in het kader van de verleende omgevingsvergunning al een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Hierbij zullen (nagenoeg) voortdurend mensen gaan verblijven. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Door Klijn bodemonderzoek is 25 juni 2020, bekend onder projectnummer 20KL293, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Conclusies en aanbevelingen

Op de locatie hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Tevens is uit de boorprofielen van de proefboringen gebleken dat er geen bodemvreemde materialen in de grond zijn geconstateerd. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige onderzoekslocatie een onverdachte locatie betreft.

Vanwege de verblijfsfunctie van de cubestees is een bodemonderzoek wenselijk c.q. verplicht. Echter bestaan er op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten, vanuit

8. ⁸ Verkennend bodemonderzoek, Klijn bodemonderzoek is 28 oktober 2019, bekend onder projectnummer 19KL349

milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van de percelen, de plaatsing van en de in gebruik name van de cubesteets. Een verkennend bodemonderzoek wordt, ons inziens, derhalve niet noodzakelijk geacht.

De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

4.3

Ecologie

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

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

Op 18 juli 2019 is door Staatsbosbeheer, de eigenaar van de locatie en plangebied, opgesteld waarin de ecologische effecten van de ontwikkelingsplannen zijn beoordeeld. Op ruim 13 kilometer van het plangebied is een Natura 2000-gebied (Lauwersmeer) gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij een Natuurnetwerk Nederland (kaart 6 POV). De herontwikkeling van deze locatie gaat gepaard in zowel de aanleg- als gebruiksfase gepaard met NOx-emissie.

De Provincie Groningen heeft als bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming een zienswijze gegeven.

Gebiedsbescherming/PAS:

"De redenatie onder 4.1 stikstofdepositie is niet toereikend. Er dient van de bouwwerkzaamheden een Aerius-depositieberekening te worden gemaakt. (De meeste gangbare machines/werktuigen zijn voorgeprogrammeerd in Aerius.) Zeer waarschijnlijk komt er uit dat de depositie op N2000-gebieden onder de 0,00mol/ha/jr blijft. Een tip is om uit te gaan van gebruik van jonge machines/werktuigen (bouwjaar 2015 of jonger) want die zijn emissie-arm. De volgende zin kan dan beter in de natuurtoets onder 4.1 worden opgenomen. De NOx-emissie van de bouwwerkzaamheden is zeer gering en slechts heel tijdelijk zodat de veroorzaakte stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden onder de 0,00mol/ha/jr blijft. Negatieve effecten op N2000-gebieden zijn uitgesloten en er is daarom geen Wnb-vergunningplicht."

Stikstofdepositie

Door Rensen Milieuadvies B.V. is voor dit project een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiks- als realisatiefase. Uit de berekening volgt dat geen depositieresultaten wordt opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen (gebruiksfase en realisatiefase).

Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Maarhuizen is aangewezen als 'Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'. Zie paragraaf 3.2.2.1. Voor de volledige compensatierapport wordt verwezen naar de bijlagen. In bijgevoegd compensatierapport is te lezen dat in totaal 10000 m2 aan compensatiemaatregelen wordt genomen.

Conclusie soortenbescherming

Uit de natuurtoets blijkt voldoende dat er geen sprake is van overtreding ten aanzien van hoofdstuk 3 (soorten) van de Wnb.

De plannen leiden niet tot conflicten met de Wet Natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, mits verstoring van broedende vogels wordt voorkomen (door ofwel werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat indicatief van 1 maart tot en met 1 juli duurt) uit te voeren ofwel geschikte nestplaatsen vooraf ongeschikt te maken).

Wel zal er rekening gehouden worden met foeragerende vleermuizen op het erf van de Enne Jans Heerd en op de wierde. Bij de buitenverlichting naar en rond de cubesteets zal summier en met lage verlichtingsarmaturen gewerkt worden, bij voorkeur amberkleurige verlichting die veel minder hinder voor foeragerende vleermuizen oplevert. Daarnaast is de verlichting naar beneden gericht.

In bijgevoegd compensatierapport is te lezen dat in totaal 10000 m2 aan compensatiemaatregelen wordt genomen. Met deze maatregelen is er een overcompensatie van circa 3300m2. Hiermee is de eventuele verstoring van de speelnatuur en de groei van het aantal bezoekers ruim gedekt.

4.4

Fysieke veiligheid

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

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

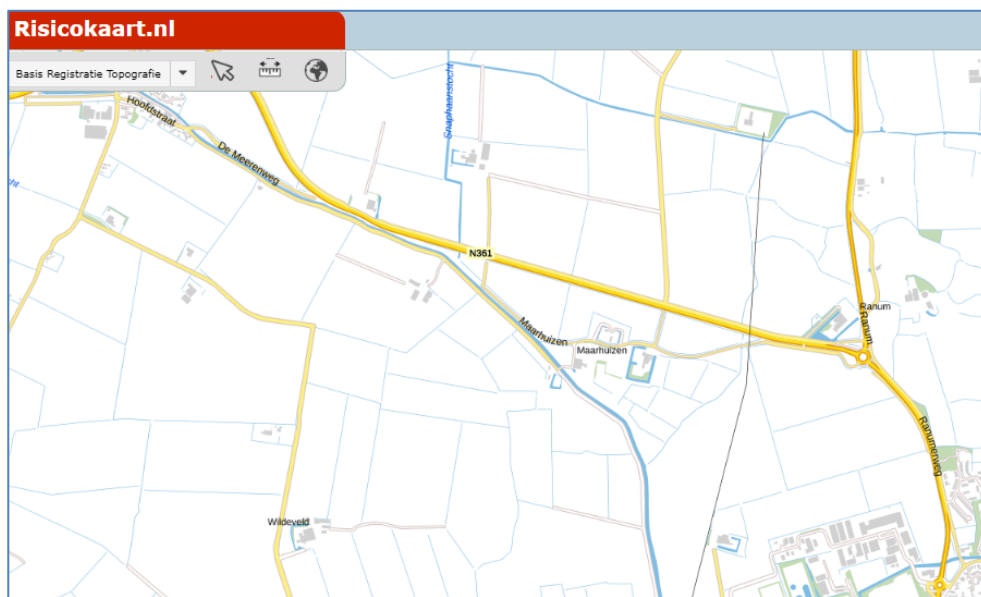


Fig. 4.2: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en gastransportleidingen die van invloed zijn op het plangebied. Een nabijgelegen hoogspanningsleiding, gelegen op ruim 450 meter ten westen van het plangebied, is niet van invloed op het plangebied.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. Het perceel is deels in de zone gelegen. Enne Jans Heerd en de locatie voor recreatieve doeleinden zijn gelegen in de veiligheidszone. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico is vereist.

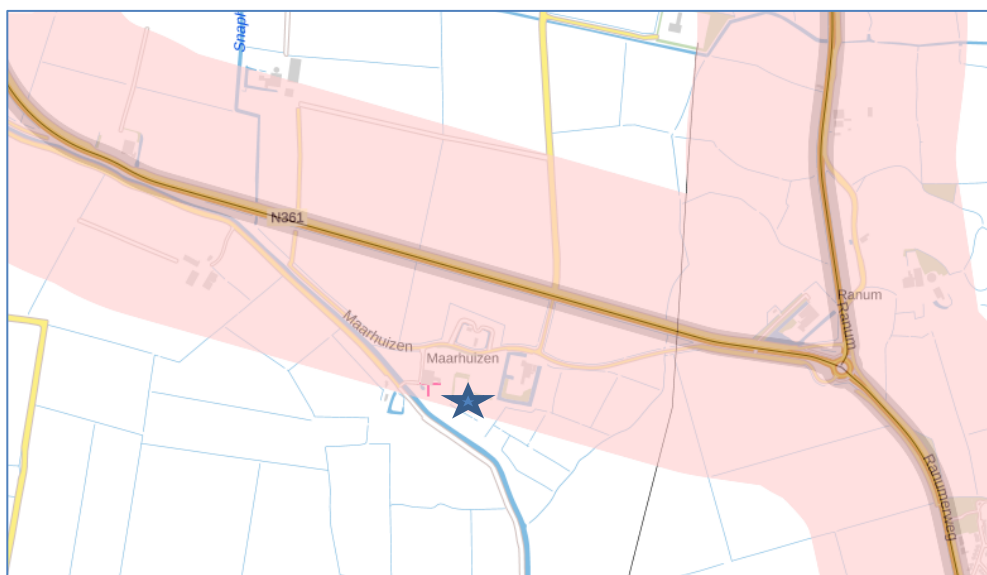


Fig. 4.3: Uitsnede van de kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” ten opzichte van het plangebied.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 1. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 2. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. (...)
4. (...)

Groepsrisico – beperkte verantwoording

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N361 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. Het plangebied ligt op ca. 330 meter en daarmee niet binnen de opgenomen 200 meter in het Besluit externe veiligheid transportroutes (artikel 8).

Doorwerking naar het project

De Cubesteets zijn op ca. 330 meter van de N361 gelegen, zie figuur 4.4. De afstand is zodanig dat kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording (artikel 2.23.3. onder 2 sub 1).

Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er worden gekeken naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Onderstaand zijn algemene maatregelen en uitgangspunten beschreven inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Deze maatregelen moeten afgestemd worden in overleg met de veiligheidsregio.

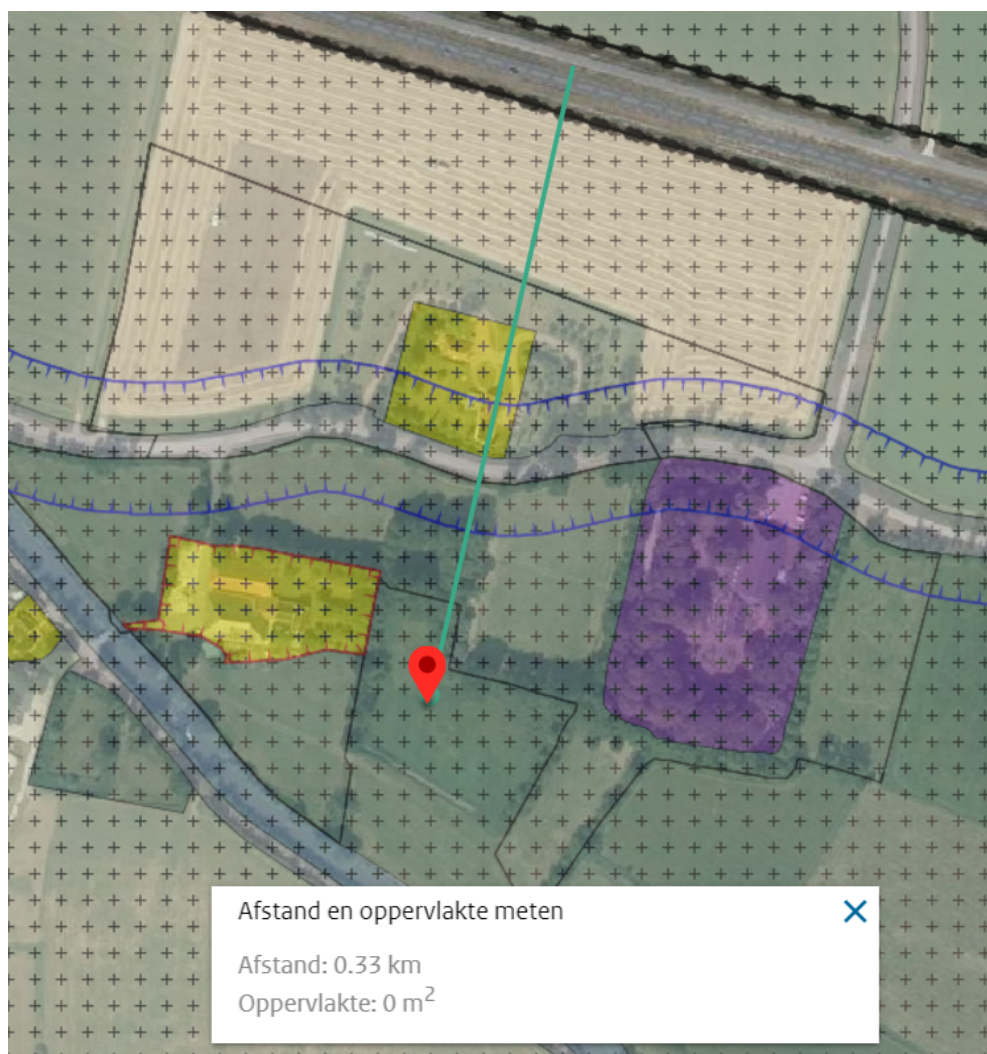


Fig. 4.4: Een weergave van de afstand van de N361 ten opzichte van het afgegraven gedeelte van de wierde

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bezoekers zelfredzaam zijn. De bezoekers kunnen dan snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontluchten.

Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten.

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Het plangebied dient daarom minimaal te beschikken over twee ontsluitingswegen, zodat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Hierin wordt eveneens voorzien door Maarhuizen en de Trekweg. Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. Voor de bestrijding of beperking van een plasbrand heeft de brandweer gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig. De benodigde bluswatercapaciteit dient in overleg met de brandweer/Veiligheidsregio te worden vastgesteld.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft het (bouw)plan d.d. 6 januari 2020 beoordeeld. Het advies bekend onder zaaknummer Z/20/032895. Onderstaande tekening is als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de functiewijziging van de boerderij ingediend. Pijlen 1 en 4 corresponderen met de bereikbaarheid van het perceel. Ontsluiting volgt via 2 onafhankelijke routes. Pijl 2 geeft de opstelplaats van brandweervoertuigen weer. Het perceel is gelegen aan de Mensingeweesterloopdiep (pijl 3), waardoor sprake is van een betrouwbare en adequate bluswatervoorziening.

In de boerderij is een brandmeld- en alarmontruimingsinstallatie aanwezig. Ook is vluchtrouteaanduiding en een ontruimingsplan aanwezig. Deze installaties zijn een verplichting vanuit het Bouwbesluit 2012. Om het gebouw in gebruik te kunnen nemen dient een melding brandveilig gebruik te worden toegekend door het bevoegd gezag. In de Cubesteets (logiesfunctie, niet gelegen in een logiesgebouw) geldt geen verplichting met betrekking tot een brandmeld- en alarmontruimingsinstallatie of geen rookmelders volgens NEN 2555. Het is aan te bevelen om de Cubesteets te koppelen met reeds aanwezige voorzieningen in het hoofdgebouw.



Fig. 4.5: Deze situatietekening is onderdeel van de verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van de boerderij.

4.5 Geluid

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

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

4.5.1 *Wegverkeerslawaai in relatie tot de plannen*

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Het plangebied is (deels) gelegen in een geluidzone van de N361.

Een toetsing aan de Wgh is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. Een toetsing aan de Wgh geluidhinder is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. De Wgh beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals kinderdagverblijven.
- geluidsgevoelige terreinen

De Cubestees (ten behoeve recreatie⁹) zijn geen geluidgevoelige functies vanuit de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet geluidhinder is geen akoestisch (nader) onderzoek nodig.

4.5.2 *Overige bronnen inrichting*

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

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

9. ⁹ Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000)

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m2 bij één ontsluitingsweg en 66.667 m2 bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het project is kleinschaliger dan bovengenoemde referentieprojecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder / Activiteitenbesluit

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten aanzien van het gehele project is al een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd voor de gehele inrichting, inclusief de extra verkeersbewegingen. Uit de rekenresultaten blijkt dat met betrekking tot zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de optredende maximale geluidniveaus, ter plaatse van de omliggende woningen, wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

Doorwerking naar het project

Ten aanzien van het plaatsen en gebruiken van twee Cubestees op de afgegraven gedeelte van de wierde is geen sprake van wederszijdse milieuhinder.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Tot voor kort waren de parkeernormen bij veel gemeenten geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking heeft op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

10. ¹⁰ Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek (kenmerk: 0009-I-19-H, d.d. 3 december 2019) uitgevoerd voor de Enne Jans Heerd in Maarhuizen. Aanleiding is voornemen tot het transformeren van een monumentale boerderij “Enne Jans Heerd” tot belevingsplek.

Van belang hierbij is dat als na inwerkingtreding van deze wetswijziging en voor 1 juli 2018 een bestemmingsplan of een wijziging daarvan wordt vastgesteld, het oude recht niet langer van toepassing is.

Uit het contact met de gemeente blijkt dat de gemeente Hogeland niet beschikt over vastgesteld parkeerbeleid met betrekking tot parkeernormering. Er is dus geen vastomlijnd en hard beleid waarnaar kan worden verwezen. Ondanks het ontbreken van een formeel toetskader voorziet het project in een parkeeroplossing op eigen perceel. De ruimte voor parkeren op eigen perceel is op de wierde beperkt. De bestaande verharding achter de boerderij komt hiervoor in aanmerking. Uit een berekening van de architect is ter plaatse ruimte voor maximaal 30 parkeerplaatsen.

In de verleende omgevingsvergunning¹¹ is het aantal van 30 parkeerplaatsen op eigen perceel verantwoord aan de hand van de kengetallen van de CROW. In een parkeerstudie is nader ingegaan op ligging, maatvoering en materialisatie. Voorliggend project (het bouwen en gebruiken van twee Cubesteets) is onderdeel van die verantwoording en gezien de context van de wierde onderdeel van een evenwichtige oplossing vanuit een bredere belangenafweging. Door de landschapsarchitect LAOS is een 'Parkeerstudie Maarhuizen' d.d. 24 oktober 2019 gemaakt. Deze studie is als bijlage bijgevoegd.

Het aanleggen van extra verharding ten behoeve van parkeerplaatsen op eigen perceel is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief niet wenselijk.



Fig. 4.7: Weergave van de parkeerstudie op het perceel, gemaakt door de landschapsarchitect.

11. ¹¹ Omgevingsvergunning, NL.IMRO.1966.WABO9951TB3-VS01, vaststellingsdatum: 03-09-2020



Fig. 4.8: Weergave van het aantal parkeerplaatsen op het perceel volgens de parkeerstudie

4.9

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Op 10 juli 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Noorderzijlvest.

Het project voorziet in een ruimtelijk plan waarbij grotendeels sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw zonder toename van de verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. De toename van de verharde oppervlakte in het plangebied bedraagt ca. 82 m² ten behoeve van het plaatsen van twee Cubesteets. De toename van de verharde oppervlakte blijft ruimschoots onder de compensatienorm van 2500 m².

Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

Reactie waterschap

“Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk dat vanwege de functiewijziging van de Enne Jans Heerd geregeld aanzienlijke aantallen bezoekers worden verwacht. In de waterparagraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing is niet beschreven en uitgewerkt hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan.

Op de locatie is een septic tank aanwezig, die niet geschikt is om de verwachte hoeveelheden huishoudelijk afvalwater te verwerken. In de directe omgeving is geen riolering aanwezig. Kortom, er is een opgave om te voorkomen dat (deels) ongezuiverd huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Naar aanleiding van deze constatering zijn inmiddels contacten geweest tussen de initiatiefnemers en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat de lozing valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en welke eisen worden gesteld aan de lozing. Wij gaan ervan uit dat voor een goede voorziening wordt gekozen en dat dit in het definitieve besluit wordt opgenomen. “

Vertaling naar het project

Voor het project is ten behoeve van het bouwen en gebruiken van de twee Cubestees een rioleringsplan ontworpen door Oenema Groep, rapport revisie 002 d.d. 21 september 2020.

Onderstaand een weergave van de gekozen oplossing om het huishoudelijke afvalwater op een verantwoorde wijze te reinigen en te lozen. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd.

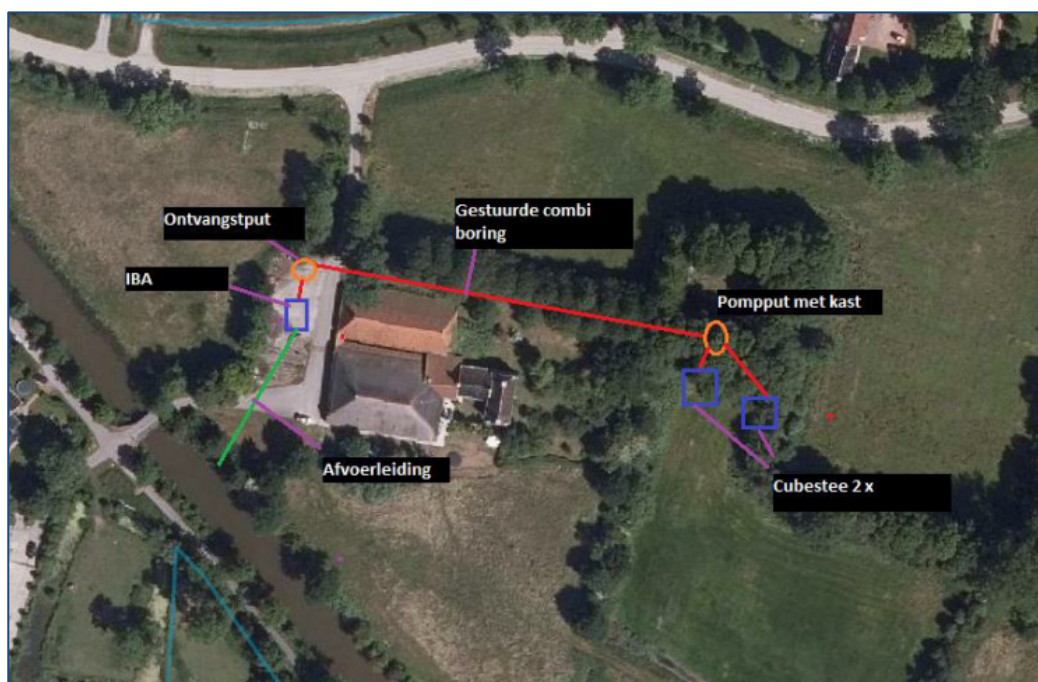


Fig. 4.9: Weergave van de oplossing om het huishoudelijke afvalwater op een verantwoorde wijze te reinigen en te lozen

Ten behoeve van de bouwen en gebruiken van de cubestees heeft het Waterschap in een vooroverlegreactie de plannen beoordeeld en als volgt gereageerd:

Het waterschap stemt in met deze ruimtelijke onderbouwing en de daarin genoemde (afval)waterzaken. Het afvalwater wordt op een goede manier verwerkt. Het inzetten van het afgegraven deel van de wierde om water vast te houden is een prima uitgangspunt. Het plan brengt geen opgaves met zich mee waarvoor compensatie of andere maatregelen nodig zijn.

4.10**M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.10.1**M.e.r.-aanmeldnotitie**

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt doorgaans plaats op basis van deze notitie.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen M.e.r. hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier en maatschappelijk initiatief.

Onderzocht is in hoeverre de investeringen gedekt kunnen worden vanuit een combinatie van fondsen, subsidies en een lening. Een lening moet vanuit de omzet van de onderneming kunnen worden afgelost. Op basis van de uitgewerkte businesscase (zie projectplan) hebben initiatiefnemers vertrouwen in de haalbaarheid en de solide financiële basis van het plan.

De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de Wabo-procedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.

De eventuele planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Het Hogeland gesloten.

Projectgegevens

Project : Het plaatsen en gebruiken van twee Cubestees,
Maarhuizen 3 te Winsum
IMRO : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 30.125a
Versie : 01
Datum : Maart 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl