

bestemmingsplan Havenstraat
10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn
vastgesteld



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn

vastgesteld 22-04-2024

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	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijk	11
3.2 Provincie	12
3.3 Gemeente	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Archeologie	17
4.3 Cultuurhistorie	17
4.4 Water	18
4.5 Natuur en ecologie	18
4.6 Geluidshinder	19
4.7 Milieuzonering bedrijven	20
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Externe veiligheid	23
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	27
5.1 Juridisch systeem	27
5.2 Regels	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1 Overleg	33
7.2 Zienswijzen	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Havenstraat 10, 8 en 4 in Wehe-den Hoorn. In de huidige situatie hebben de gebouwen aan de Havenstraat 10, 8 en 4 een bedrijfsbestemming. Op elk van de drie percelen is een bedrijfswoning aanwezig. Het is het voornemen om de functie voor deze drie percelen te wijzigen in een woonbestemming.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet toegestaan. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vigerende bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming, waardoor de percelen een passende bestemming krijgen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

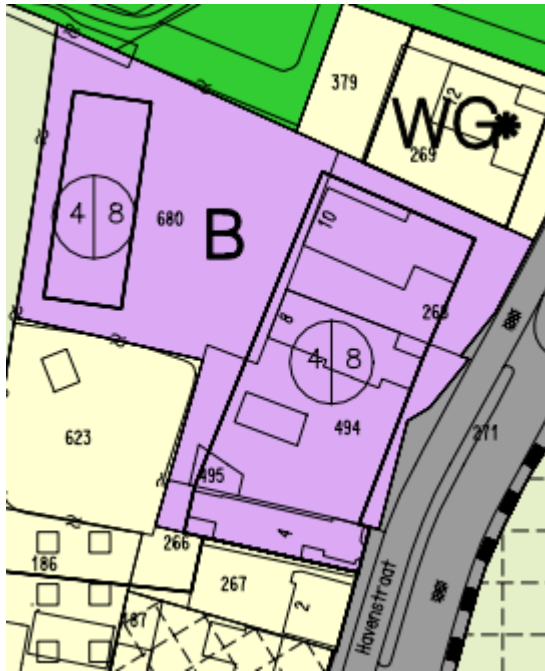
Het plangebied ligt in het noorden van de plaats Wehe-den Hoorn. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5637 m². Kadastraal is het plangebied bekend als de percelen LEE02-M-266, LEE02-M-652, LEE02-M-653, LEE02-M-633, LEE02-M-268, LEE02-K-964, LEE02-K-963. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een woning met daarachter een groenvoorziening. Aan de oost en westzijde wordt het plangebied begrensd door grond die bestemd is voor agrarische doeleinden. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door woningen.



Figuur 1: De ligging van het plangebied (bron: Google Maps, d.d. 25-08-2022)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de beheersverordening "Kleine kernen", vastgesteld op 27 mei 2014. De percelen in het vigerende plan zijn bestemd als 'bedrijven'. Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. In de beheersverordening 'Gebouwd Erfgoed', vastgesteld op 30-06-2021, hebben de woningen Havenstraat 4 en 8 een aanduiding 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebouw'. Het gehele gebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebied'. Ook is het gehele plangebied voorzien de aanduiding 'Waarde ruimtelijke kwaliteit'. In het vigerende plan zijn twee bouwvlakken ingetekend. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de vigerende beheersverordening Kleine Kernen.



Figuur 2: Uitsnede beheersverordening Kleine Kernen, bron: ruimtelijkeplannen.nl

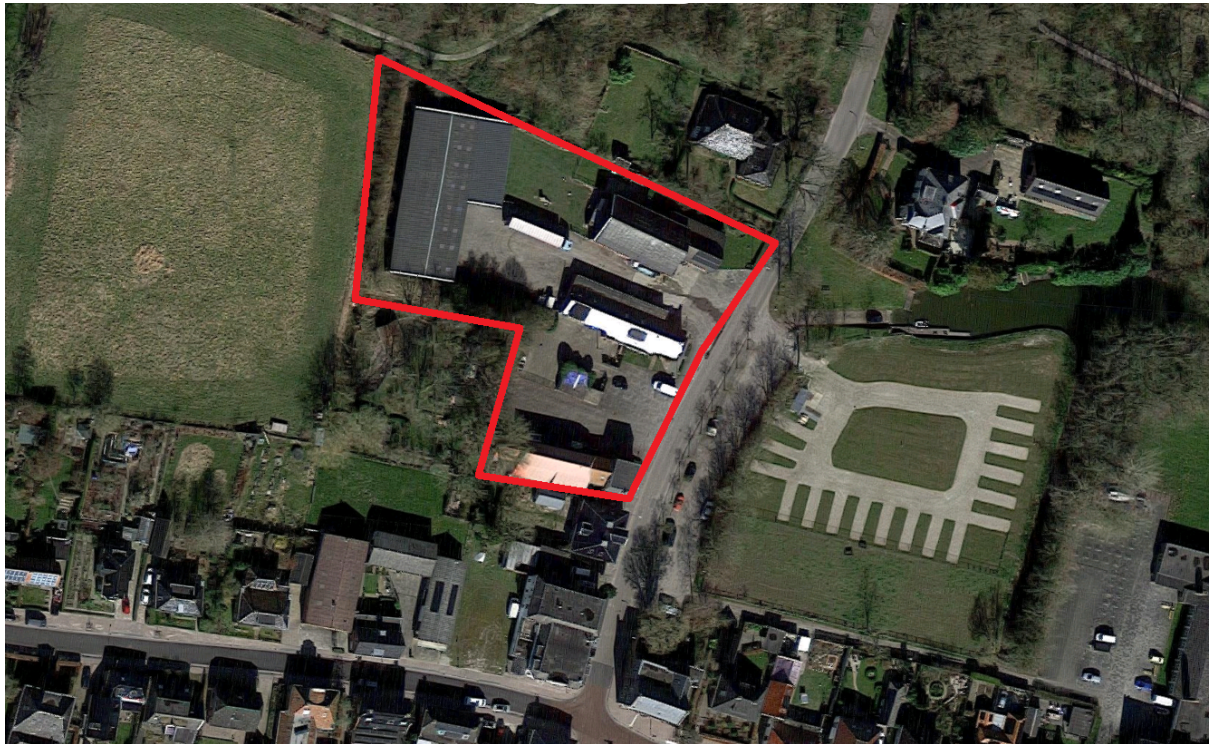
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. Hoofdstuk 4 benoemt vervolgens de ruimtelijke aandachtspunten. De onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen, zijn bodem, archeologie, cultuurhistorie, water, natuur en ecologie, geluid, milieuzonering bedrijven, luchtkwaliteit en externe veiligheid. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het plan beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 verwoorden achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit de adressen Havenstraat 10,8 en 4 te Wehe-den Hoorn. Deze percelen hebben in de huidige situatie alle drie een bedrijfsbestemming. Op elk van de drie percelen is een bedrijfswoning aanwezig. De panden Havenstraat 4 en Havenstraat 8 kennen een aanduiding 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebouw'. Op het perceel van Havenstraat 10 staat een loods van 800 m². Deze wordt gebruikt voor de stalling voor campers en caravans.



Figuur 3: De huidige situatie in het plangebied



Figuur 4: Het plangebied gezien Havenstraat, kijkend richting het zuiden.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van een functiewijziging. De bestemming van de percelen Havenstraat 10, 8 en 4 te Wehe-den Hoorn wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Woongebied'. Het aantal woningen is en blijft drie. De schuur (800 m²) van Havenstraat 10 blijft bestaan in de toekomstige situatie en behoudt zijn functie als camper- en caravanstalling.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

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

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

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

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

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

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder bestaat uit de volgende aspecten:

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.

Ad 1.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Gezien het feit dat het planvoornemen betrekking heeft op het planologisch herbestemmen van drie woningen mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat het hier geen stedelijke ontwikkeling betreft en dat een ladderonderbouwing niet van toepassing is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing. Ondanks dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Op 25 mei 2022 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening op een aantal onderdelen gewijzigd.

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

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in 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 die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze 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':

1. Ruimte:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Vitale landbouw.

2. Natuur en landschap:

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed;
- Vergroten biodiversiteit.

3. Water:

- Waterveiligheid;
- Schoon en voldoende water.

4. Mobiliteit:

- Bereikbaarheid.

5. Milieu:

- Tegengaan milieuhinder;
- 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 provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2022 (hierna Omgevingsverordening) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen 2022 zoals hierboven is beschreven.

Relevante thema's in de omgevingsverordening voor het planvoornemen zijn:

1. Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen
2. Rechtstreeks werkende regel aardbevingsgebied

AD 1. EN 2.

Gemeente Het Hogeland behoort tot het aardbevingsgebied op grond van de Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op dit gebied, stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Voorliggend bestemmingsplan wijzigt enkel de planologische situatie. De panden gaan van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied'. De feitelijke situatie wordt niet gewijzigd. Havenstraat 8 en 4 hebben in voorliggend plan ook een aanduiding 'specifieke

vorm van waarde karakteristiek gebouw'. Het plan is niet in strijd met de provinciale regels.

3.3 Gemeente

3.3.1 Woonvisie

In 2021 is de woonvisie voor gemeente Het Hogeland vastgesteld. Met de Woonvisie geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij wenselijk of onwenselijk vindt, en hoe zij daar samen met bedrijven, organisaties en bewoners aan wil werken. De woonvisie vormt ook de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken volkshuisvesting met de corporaties. De woonvisie vervangt eerdere woonbeleidsplannen voor wonen zoals die in de voormalige gemeenten De Marne, Eemsmond, Bedum en Winsum zijn eerder zijn vastgesteld.

De gemeente geeft speciale aandacht aan vijf zaken waarin de gemeente het voortouw neemt de komende jaren:

- Ruimte aan onze dorpen: Soms lijkt het alsof er weinig mogelijkheden zijn voor het realiseren van woonwensen. De gemeente nodigt inwoners uit om met initiatieven te komen, en laat beter zien wat er kan in de dorpen.
- Een karaveen voor strategische dorpsplannen: De komende jaren maakt de gemeente met dorpen en corporaties strategische plannen.
- Inspelen op woningvraag vanuit de stadsregio: Uit onderzoek blijkt dat Bedum, Winsum en eventueel ook nabij de stad geleiden dorpen een grote rol kunnen spelen in het bedienen van eigen dorps woon vraag én een regionale vraag.
- Prettig oud worden in onze gemeente: Niet overal in de uitgestrekte gemeente kan hetzelfde worden geboden bij ouderdom en zorgvraag. Veel mensen redden zich met woningaanpassing, haal- en breng diensten, mantelzorg en professionele hulp. Om een goed alternatief te kunnen bieden, werkt de gemeente in meerdere grotere dorpen aan buurten waar wonen en zorg alvast goed geregeld zijn, met aangepaste en nieuwe woningen, bij voorzieningen en zorgaanbod, met een passende woonomgeving.
- Opknappers een tweede jeugd geven: Bestaande woningen worden energiezuiniger en comfortabeler gemaakt.

In de Woonvisie zijn de nieuwste prognoses van de provincie en de regio Groningen- Assen verwerkt. Deze cijfers laten zien dat hoewel de inwoneraantallen voor delen van de gemeente nog steeds dalen zijn, het aantal huishoudens de afgelopen jaren vrij stabiel is gebleven of zelfs toegenomen (met name in de kernen nabij de stad). Uit de prognoses uit 20 van de provincie blijkt ook dat de verwachte huishoudensdaling in onder meer het gebied van voormalige gemeente De Marne de komende jaren nog niet zal plaatsvinden.

Naast de uitbreidingsvraag is er ook vooral een kwaliteitsvraag in het gebied. Dit betreft onder meer de vraag naar levensloopbestendige woningen. Maar ook heeft de gemeente volop aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad.

In de woondorpen op meer afstand van stedelijke gebied, waaronder Wehe- den Hoorn, verwachten we over de hele periode tot 2030 geen behoefte aan méér woningen, vaak wel betere of andere woningen.

Binnen de particuliere woningvoorraad is er vanuit kwalitatieve overwegingen behoefte om blijvend in kleine aantallen woningen te kunnen bouwen. Meestal zal het om particulier opdrachtgeverschap gaan, maar er kunnen ook kleinschalige collectieve initiatieven worden opgezet. In veel dorpen zijn nu geen of nauwelijks concrete mogelijkheden om te bouwen. De gemeente werkt in deze dorpen niet actief aan mogelijkheden. Wel staan ze open voor zowel individueel als collectief initiatief. Als een initiatief meerdere woningen betreft, neemt het belang van een goede onderbouwing van vraag en aanbod toe

In zijn algemeenheid streeft de gemeente met de woonvisie naar kwaliteitsverbetering en aanpak van onbewoonbare en onleefbare woningen en straten. Het initiatief heeft betrekking op een functiewijziging van de bestemming bedrijf naar de bestemming woongebied, om zo leegstand van de bestaande bedrijfspanden te voorkomen. In de huidige situatie zijn drie bestaande bedrijfswoningen aanwezig; dit

aantal wijzigt niet in de nieuwe situatie. Het initiatief past binnen de woonvisie.

3.3.2 Omgevingsvisie Het Hogeland, 'Roemte voor Het Hogeland'

Op 3 februari 2022 is de omgevingsvisie van Het Hogeland: 'Roemte voor Het Hogeland' vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de volgende vier ambities geformuleerd:

1. Pronkjewail Hogeland: De eerste ambitie gaat over het behouden en beschermen van cultureel erfgoed, landschap en groenstructuren.
2. Levend(ig) Hogeland: De tweede ambitie gaat over het leefbaar houden van de dorpen in de gemeente en het bereikbaar houden van voorzieningen voor iedereen.
3. Ondernemend Hogeland: De derde ambitie gaat over het behouden en versterken van een goed ondernemersklimaat, waarin ruimte is om te ondernemen en te innoveren.
4. Groenbewust Hogeland: De vierde ambitie gaat over het inzetten op duurzaamheid. De gemeente Het Hogeland wil voorop lopen in de transitie naar een groene, duurzame leefomgeving.

Het initiatief heeft slechts betrekking op een functiewijziging. De karakteristieke panden in het plangebied worden niet gewijzigd. Het initiatief sluit aan op de ambities van de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 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

Het initiatief heeft geen betrekking op het realiseren van nieuwe woningen. Maar op het herbestemmen van bedrijfswoningen. Er worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Bodemonderzoek is niet aan de orde voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 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 hierop zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk 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 archeologische waarden rekening wordt gehouden.

Onderzoek

Het herbestemmen van drie bedrijfspanden naar 'Woongebied' verplicht niet tot een archeologisch onderzoek.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Cultuurhistorie

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.

Onderzoek

In de omgevingsvisie van Het Hogeland (2022) valt Wehe-den Hoorn onder het deelgebied 'Wereld van wierden'. Kenmerkend voor het gebied is de samenhang tussen de hogere kwelderwallen waarop de wierden en de dorpen liggen en de laagtes ertussen. In die laagtes stromen maren en liggen vaarten en diepen. Op sommige plekken zoals bij de Fivel, de oude Hunze, het Reitdiep en de Lauwers, is het kronkelende beloop van de oude rivieren heel karakteristiek. Ook de beschermde dorpsgezichten en de kronkelende wegen tussen de dorpen zijn kenmerkend voor het gebied.

Ook het plangebied zelf is cultuurhistorisch relevant. Twee van de drie panden in het plangebied kennen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebouw'. Het gehele plangebied is, net als de rest van de bebouwde kom van Wehe-den Hoorn, voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebied'.

In het planvoornemen worden geen bouwwerkzaamheden verricht. De bestaande karakteristieke panden blijven onveranderd. De cultuurhistorie wordt met het planvoornemen niet aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet zijn opgegaan in de Novi (zie paragraaf 3.1.1). Daarnaast geldt het Nationaal Water Programma 2022-2027, waarin de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid zijn opgenomen.

Toetsing

Digitale watertoets

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vanwege de wettelijk verplichte watertoets in het kader van de Waterwet aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor wordt het planvoornemen ingediend bij Waterschap Noorderzijlvest. De aanvraag digitale watertoets heeft op 26 augustus 2022 plaatsgevonden. Op basis van de aanvraag bleek dat er geen waterschapsbelang is bij het planvoornemen. Een verdere planprocedure is niet nodig.

Conclusie

Het milieuaspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig planvoornemen.

4.5 Natuur en ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van

een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan door middel van ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: *"Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving"*. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is onderzoek noodzakelijk als sprake is van sloop of aanpassing van bebouwing, kap van bomen, demping van sloten of op een andere manier mogelijke invloed op leefgebied van soorten. In dit geval is geen sprake van fysieke wijzigingen in het plangebied en is er dus ook geen effect op het leefgebied van aanwezige soorten. Een ecologisch onderzoek is dus niet nodig.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Daarnaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 6 kilometer ten zuiden van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Dit Natura 2000-gebied is tevens aangewezen als NNN. Tussen het plangebied en dit beschermde gebied liggen wegen, bebouwing en/of agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan (het planologisch herbestemmen van drie bedrijven naar 'Woongebied'), hoeven daardoor geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht te worden.

Conclusie

Het aspect natuur en ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Geluidshinder

Wet- en regelgeving

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

De Wet geluidshinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidshinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Indien nieuwe geluidsgevoelige

bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt ingediend.

Onderzoek

De beoogde verandering is om een bestemming Bedrijf te veranderen in een bestemming Wonen. Formeel moet voor deze herbestemming een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het plangebied is op een afstand van 420 meter gelegen van de provinciale weg N361. Voor een dergelijke weg bestaande uit twee rijstroken in stedelijk gebied geldt een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op eventuele geluidshinder als gevolg van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de zone van provinciale weg N361. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Geluid vormt geen obstakel voor het planvoornemen.

4.7 Milieuzonering bedrijven

Wet- en regelgeving

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

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

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

Onderzoek

Met het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan is sprake van een functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied'. Woonfuncties gelden als hindergevoelig en daarom moet worden bestudeerd of sprake is van hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen in en nabij het plangebied. Omdat in en rondom het plangebied voornamelijk sprake is van woongebied, wordt voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'rustig woongebied'.

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig:

- Ten oosten van het plangebied is een camperplaats gelegen. Een camperplaats valt in de VNG-publicatie in de categorie 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' van milieucategorie 3.1 (op basis van geluid) met een aan te houden minimale richtafstand van 50 meter

tot hindergevoelige objecten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 30 meter van de camperplaats. De camperplaats is met plek voor 15 campers veel kleinschaliger dan de richtlijn waarbij wordt aangesloten. Verder zijn er geen grootschalige centrale voorzieningen of een keuken op het terrein. Gezien de kleinschalige aard en omvang van de camperplaats wordt een afstand van 30 meter in deze situatie als voldoende beschouwd

- Overige bedrijven bevinden zich op een afstand van minimaal 250 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de bedrijven. Gezien de afstanden worden deze bedrijven ook niet in hun ontwikkeling belemmerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan vormen.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO_2 als PM_{10} en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor ($\text{PM}_{2,5}$). Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}). Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal (Grenswaarde in 2017).

PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $\text{PM}_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10} . Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Toetsing

Het planvoornemen betreft een herbestemming van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied'. Planologisch worden er 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van 3 (vrijstaande koop) woningen, in de rest van de bebouwde kom, in een niet stedelijke gemeente, gebaseerd op de normen van het CROW, zorgt voor een totale verkeersgeneratie van maximaal 25,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Rekentool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool in 2008 ontwikkeld. De nibm-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (versie 2022) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25,8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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

Achtergrondniveau

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

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometer vak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

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

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

Figuur 8: Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀:

Stof	2021 ^{*)}	2025 ^{*)}	2030 ^{*)}
NO ₂	5.163 µg/m ³	5.308 µg/m ³	4.291 µg/m ³
PM _{2,5}	5.57 µg/m ³	5.333 µg/m ³	4.729 µg/m ³
PM ₁₀	12.41 µg/m ³	12.13 µg/m ³	11.45 µg/m ³

Figuur 9. Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

^{*)} gegevens 2021

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

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal één op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn. Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet, in werking getreden. Dit besluit vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen, spoorlocaties met goederenvervoer en kanalen en rivieren met goederenvervoer, met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

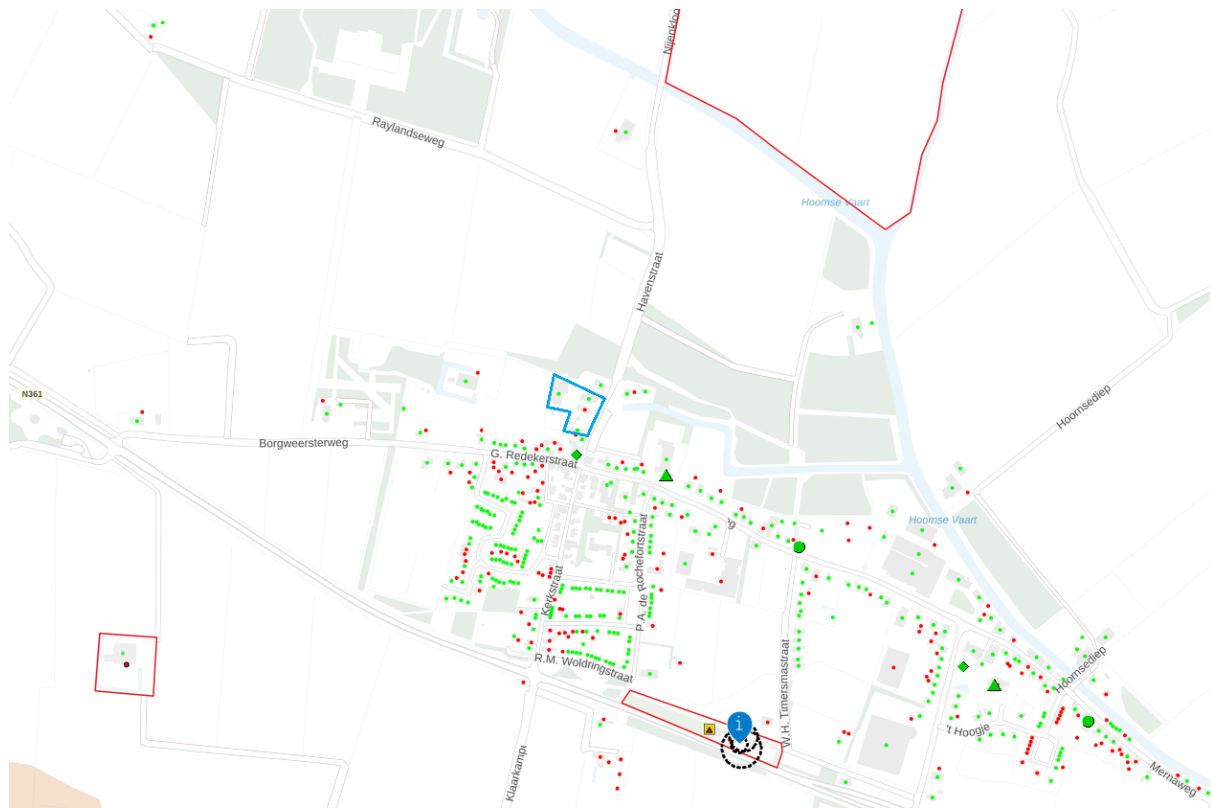
Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (vijf meter bij leidingen met een druk boven de veertig Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico's te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoond. Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Hieruit is gebleken dat in en in de omgeving van het plangebied enkele aspecten van externe veiligheid een rol spelen:



Figuur 5: Uitsnede risicokaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl, d.d.26-08-2022)

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn drie Bevi-inrichtingen gevestigd:

- Ten zuiden van het plangebied ligt het LPG-tankstation 'Shell Wehe den Hoorn Oost'. Dit tankstation ligt op circa 590 meter van het plangebied. De PR 10-6 contour ligt op 35 meter rondom het tankstation. vanwege de aanzienlijke afstand van 590 meter tot het plangebied, zal deze Bevi-inrichting geen belemmeringen voor het planvoornemen vormen.
- Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf dat als Bevi-inrichting is aangemerkt. Vanwege de aanzienlijke afstand van circa 800 meter tot het plangebied, zal deze Bevi-inrichting geen belemmeringen voor het planvoornemen vormen.
- Ten noorden van het plangebied is de Bevi-inrichting 'Akkerbouwbedrijf Hettinga' gevestigd. Ook hier is de afstand tot het plangebied aanzienlijk, circa 550 meter, waardoor ook deze Bevi-inrichting geen belemmeringen voor het planvoornemen zal vormen.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing en conclusie

Het project maakt in de zin van het Besluit m.e.r. geen extra woningen mogelijk. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Aangezien er geen woningen worden toegevoegd, kan het voornemen niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is specifiek van belang dat het ruimtebeslag beperkt is en dat het ruimtebeslag niet wordt uitgebreid. Gezien de afwezigheid van deze aspecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Juridisch systeem

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

Het wijzigingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd. In de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan. Daar waar de regels van het moederplan niet strijdig zijn met de regels uit dit wijzigingsplan blijven de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing (bijvoorbeeld de wijzigingsbevoegdheden).

Bij het wijzigingsplan hoort een toelichting.

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.

In het voorliggende plan worden de begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De paragrafen hieronder bespreken deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). 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. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan dat elders in de gemeente Het Hogeland geldt: bestemmingsplan 'Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool' (met identificatienummer NL.IMRO.1966.BP77907-VS01). Daarnaast is voor de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aansluiting gezocht bij de 'Facetbeheersverordening gebouwd erfgoed' van de gemeente Het Hogeland (met identificatienummer NL.IMRO.1966.BVHHLerfgoed-VS01). Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan en de facetbeheersverordening.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Agrarisch

Binnen deze bestemming is bepaald welk agrarisch grondgebruik is toegestaan op de als zodanig aangewezen gronden.

Woongebied

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Het bestemmingsplan bevat de bestemming 'Woongebied'. Ter voorkoming van de rechtsongelijkheid, sluit dit plan aan bij de regels van bestemmingsplan 'Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep. Daarnaast zijn verscheidene voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor deze woonfunctie en de bijbehorende voorzieningen mogen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd. De bouwregels voorzien vervolgens in regels die voorschrijven op welke manier gronden met deze bestemming mogen worden bebouwd. Daarnaast is er ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een stalling voor campers en caravans.

Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is voor de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangesloten bij de regels van de 'Facetbeheersverordening gebouwd erfgoed'. Dit bestemmingsplan bevat een regeling die toeziet op het behouden en beschermen van karakteristieke panden binnen de kernen in de voormalige gemeente De Marne. Daarbij is een onderscheid gemaakt in karakteristieke gebouwen en karakteristieke gebieden.

Karakteristieke gebouwen

Dit bestemmingsplan bevat een regeling die toeziet op het behouden en beschermen van karakteristieke panden binnen de kernen in de voormalige gemeente De Marne. Deze waarden staan onder druk door aardbevingen als gevolg van de gaswinning in Groningen. De karakteristieke gebouwen in dit bestemmingsplan zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw'.

Karakteristieke gebieden

Naast een bescherming van panden op objectniveau, heeft de gemeente Het Hogeland ook gekozen voor een gebiedsgerichte bescherming. Karakteristieke gebieden zijn gebieden die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de voormalige gemeente Winsum, het 'verhaal' van de gemeente vertellen en daarmee dragers zijn van de eigenheid en identiteit van de gemeente. Het zijn in veel gevallen de gebieden die al sinds jaar en dag zijn bewoond, zoals de historische kernen en oude structuren.

In karakteristieke gebieden zijn veel karakteristieke gebouwen te vinden, maar de totale waarde van het gebied is meer dan alleen deze panden. Om de kwaliteit van deze gebieden te beschermen en te voorkomen dat door sloop van gebouwen deze kwaliteit achteruitgaat, is voor deze gebieden een sloopverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen voor alle in het gebied gelegen gebouwen (ook gebouwen die van zichzelf geen status hebben als karakteristiek). Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden die er op toe zien dat:

- zicht is op een passende herinrichting van de locatie (herbouw, andere functie);
- de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied en de architectonische waarde van de binnen dit gebied aanwezige karakteristieke bebouwing. Die karakteristieke gebouwen zijn specifiek aangeduid. Zoals hiervoor al aangegeven, kan daarbij ook worden gekeken naar aanpassing van onderdelen van gevels of schoorstenen. Hoewel dit betrekkelijk marginale onderdelen lijken, moeten die vanwege de grote sloop- en vervangingsbehoefte in verband met de aardbevingen in samenhang worden beoordeeld. Een sloopregeling die ook op dit soort onderdelen toetst, is daarom te rechtvaardigen.

Het gehele plangebied betreft een karakteristiek gebied en is derhalve aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende regels:

- Anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene gebruiksregels;

- Afwijkingsregels.

Het doel van de Anti-dubbeltelbepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan 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.

In de Algemene gebruiksregels zijn meerdere algemene gebruiksregels opgenomen. Deze algemene gebruiksregels zijn afkomstig uit de facetbeheersverordening Harmonisatie het Hogeland. Er is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, hierbij zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Daarnaast zijn er algemene regels opgenomen over aan huis verbonden bedrijven. Bij (bedrijfs)woningen is een aan huis verbonden bedrijf rechtstreeks mogelijk. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel. Ten slotte zijn er algemene gebruiksregels opgenomen voor bed & breakfasts. Bij (bedrijfs)woningen is een bed & breakfast rechtstreeks toegestaan. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Daarnaast bevatten de algemene regels de 'Afwijkingsregels'. De algemene afwijkingsregels bepalen dat het mogelijk is om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Zo mag men met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages afwijken, tenzij het gaat om reclamemasten. Ook maken deze regels mogelijk om onder voorwaarden toch windturbines te bouwen, dit in afwijking van de 'Algemene bouwregels'. Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, na aardbevingsschade van de geldende maatvoering af te wijken om te bouwen buiten het bestaande bouwvlak, voor zover het niet een agrarisch bouwvlak betreft. Deze afwijkingsbevoegdheid is overgenomen uit de facetbeheersverordening Harmonisatie het Hogeland.

5.2.4 Hoofdstuk 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. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden/ 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.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van gemeente Het Hogeland.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

In de bestemmingsplanprocedure is het verplicht overleg te voeren met de wettelijke overlegpartners. Door waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Groningen is aangegeven dat ze geen opmerkingen hebben. Provincie Groningen heeft het volgende aangegeven:

In paragraaf 3.3 wordt het woonbeleid uiteengezet. Het plangebied van het bestemmingsplan valt niet binnen een regionaal samenwerkingsverband. Voor deze gebieden zijn conform artikel 2.15.1 lid 2 van de provinciale verordening bilaterale afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie. Ik verzoek u om in de toelichting een onderbouwing op te nemen dat de aantallen die worden toegevoegd binnen deze afspraken passen.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk. De bedrijfsbestemming van de drie bedrijfsperven met elk een bedrijfswoning wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het aantal woningen is dus zowel in de huidige als toekomstige situatie drie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

