

## **Onderdendam Winsumertreepad 1**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk2 Beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	8
<b>Hoofdstuk3 Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>9</b>
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>	<b>10</b>
4.1 Archeologie	10
4.2 Cultuurhistorie	11
4.3 Ecologie	12
4.4 Milieu	14
4.5 Water	18
4.6 Vormvrije m.e.r.	18
<b>Hoofdstuk5 Juridische toelichting</b>	<b>19</b>
5.1 Algemeen	19
5.2 Planregels	19
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21

## **Toelichting**

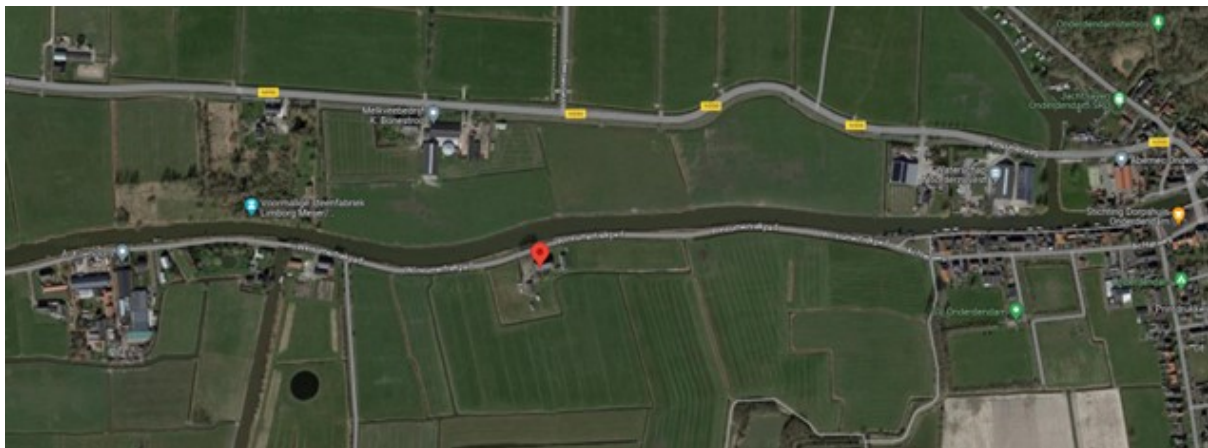
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens een woning met bijgebouw te bouwen op de het adres Winsumertreepad 1 te Onderdendam. De nieuwe woning vervangt de huidige bedrijfswoning behorende bij het voormalige agrarische bedrijf. Deze bedrijfswoning is door aardbevings schade onbewoonbaar geworden. De nieuwbouw is in strijd met het huidige bestemmingsplan, daarom is voorliggend bestemmingsplan geschreven. Initiatiefnemer en zijn gezin wonen momenteel in tijdelijke woonunits naast de boerderij. De nieuw te bouwen woning heeft de vorm van een woonboerderij waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de streek. Na nieuwbouw zijn de boerderij en alle bestaande bijgebouwen afgebroken en de woonunits verwijderd.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is Winsumertreepad 1, te Onderdendam. Het gebied is omringd door weilanden. Voor het plangebied loopt het Winsumerdiep. Rondom het plangebied ligt een sloot. Op ruim 500 meter ten oosten van het plangebied begint het dorp Onderdendam en op ruim 500 meter ten westen liggen woningen en een autosloperij. Aan de overkant van het Winsumerdiep, op circa 175 meter, is een melkveebedrijf gesitueerd en is de locatie van een voormalige steenfabriek.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: Google maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Winsumertreepad 1 te Onderdendam is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 17 december 2009. Het perceel heeft twee bestemmingen, de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde-archeologie 4'. Daarnaast heeft het huidige bouwvlak de specifieke bouwaanduiding 'klein agrarisch bedrijf'.

Verder ligt het perceel in het 'Facetbestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed', vastgesteld op 28 augustus 2019. Hier geldt alleen de aanduiding 'Waarde-Ruimtelijke kwaliteit'. De locatie heeft geen andere aanduidingen waardoor het slopen van het pand niet strijdig is met het facetbestemmingsplan 'Bedum gebouwd erfgoed'.

Ten slotte is ook het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' van toepassing. De in dit facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' opgenomen regels, zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingplan.

Toets huidig bestemmingsplan

Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. De nieuwbouwplannen zijn in strijdig met

deze bestemming. Onder de enkelbestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om een woning te bouwen die geen bedrijfswoning van de specifieke aanduiding 'klein agrarisch bedrijf' is. Doordat de woning wordt gebouwd binnen de bestemming Agrarisch en verder dan 2 meter achter de aangeduide gevellijn, is het bouwen strijdig met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 2 meter achter aangeduide gevellijn mag worden gebouwd.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een inleidend hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het algemeen geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. In dit hoofdstuk wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. Specifiek beleid (Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten zoals cultuurhistorie en natuur wordt in hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) besproken. De uit het beleid voortkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. In hoofdstuk 5 wordt de regels juridische toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving benoemd die in samenhang bekeken moeten worden. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economisch kansen die daarbij behoren. Het Rijk heeft hiervoor vier integrale prioritaire opgaven benoemd, waarbij keuzes moeten worden gemaakt tussen nationale belangen. Deze prioriteiten zijn:

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

Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van het plangebied zal per plan een afweging gemaakt moeten worden. Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Om aan dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

#### Uitvoeringsagenda

In de NOVI heeft het Rijk de nationale belangen en prioriteiten weergegeven, waarmee een richtinggevend kader is geschetst voor het maken van decentrale keuzes. In de Uitvoeringsagenda wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Waar nog nadere uitwerkingen van beleidskeuzes nodig zijn, vinden deze plaats in de verschillende programma's.

#### Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Er wordt namelijk geen woning toegevoegd.

#### Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI. Met dit plan wordt geen woning toegevoegd. Het gaat om het vervangen van een al aanwezige boerderijwoning, die vanwege aardbevings schade onbewoonbaar is geworden. Hierdoor is een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is door Provinciale Staten op 1 juni 2016 vastgesteld. Nadien is deze Omgevingsvisie drie keer (gedeeltelijk) geactualiseerd. De meest actuele versie is op 25 mei 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving.

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':

Ruimte

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

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

Provinciale belangen uit de thema's ruimte, natuur en landschap, water en milieu zijn (in bepaalde mate) van toepassing op het plangebied. De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden. In hoofdstuk 2.2.2. wordt nader ingegaan op deze provinciale belangen.

### 2.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien is deze verordening enkele keren gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening. De geconsolideerde versie, d.d. 15 november 2022, is de meest actuele versie van de verordening.

Een ruimtelijk plan dient aan de in de omgevingsverordening opgenomen aspecten getoetst te worden. Hiervoor zijn bepalingen in de omgevingsverordening opgenomen. Voor dit initiatief gaat het om de volgende onderdelen: milieu (veiligheid), natuur, landschap en regionale waterkeringen. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op deze thema's.

Nieuwbouw woning (ruimte voor ruimte)

Uitgangspunt van het provinciale beleid is dat in het buitengebied geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen

worden toegestaan. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. Een mogelijkheid is om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. In artikel 2.13.4 in de Omgevingsverordening bepaald dat het onder voorwaarden mogelijk is om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:

1. de nieuwe woning de aanwezige woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;
2. de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing, zoals onder meer bepaald wordt door de schaal en maat, en de erfinrichting, passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld;
4. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;

De reden van de vervangende nieuwbouw is dat de bestaande woning vanwege opgelopen aardbevingsschade onbewoonbaar is verklaard. Zowel de bestaande woning en de aanwezige bijgebouwen worden hierdoor gesloopt. In de toekomstige situatie komt hier een woning met bijgebouw voor in de plaats. Voor de nieuwe situatie is door Buro Hollema en door BN+D architecten in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige een inpassingsplan met onderbouwing opgesteld (bijlage 1). Dit plan is door de gemeente akkoord bevonden. Het stedenbouwkundig plan wordt verder besproken in hoofdstuk 3.2.

#### Conclusie

Het woningbouwproject dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Omgevingsvisie Het Hogeland**

Gemeente Het Hogeland heeft de Omgevingsvisie 'Roemte voor Het Hogeland - de basis voor onze keuzes' vastgesteld op 16 november 2022. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving, de visie geeft de ambities weer en de uitwerking daarvan in de verschillende gebieden die de gemeente rijk is.

Een van de ambities uit de Omgevingsvisie is een levend(ig) Hogeland. Wat betreft de versterkingsopgave wordt gekozen voor maatwerk. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling is ook al een en ander mogelijk rond nieuwbouw in het landelijk gebied. De gemeente sluit daarbij aan bij de provinciale vereisten van deze regeling.

#### Conclusie

Dit woningbouwproject is een maatwerkoplossing voor het vervangen van een niet meer bewoonbare woning door aardbevingsschade. Daarnaast is het perceel en de oude woonboerderij niet meer in gebruik als klein agrarisch bedrijf. Doordat er een gedegen stedenbouwkundig plan is gemaakt past het eindresultaat bij de plek. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie van het Hogeland.

## Hoofdstuk 3 Huidige en toekomstige situatie

### 3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staan in het plangebied een boerderij met een bedrijfswoning, voormalige bedrijfsgebouwen en diverse bijgebouwen. De boerderij wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Door aardbevingsschade is de boerderij met de inpandig bedrijfswoning onbewoonbaar verklaard. Hierdoor staan nu naast de boerderij tijdelijke woonunits waarin de eigenaar van de boerderij met zijn gezin woont. De weg, het Winsumertreepad, is een 60 km/h weg. Verder ligt er rondom het gehele plangebied een sloot.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Google Maps)

### 3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De nieuw te bouwen woning komt op de plek van het bestaande bijgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het bestaande hoofdgebouw. Het bijgebouw komt op de plek van de bestaande boerderij. De functies worden als het ware omgewisseld, terwijl de massa aan de weg blijft. Op deze manier komen de functies beter tot hun recht op het terrein en vormt het bijgebouw met voorerf een soort overgangszone naar de woning. Tussen de gebouwen ontstaat de kans om diverse functies aan elkaar te verbinden door middel van een nieuw binnen erf. In bijlage 1 wordt ingegaan op de nieuwe terreininrichting. Hiervoor is een uitgebreide studie uitgevoerd. Dit document is in samenspraak met de gemeente Het Hogeland opgesteld.

#### 3.2.1 Parkeren en ontsluiting

Met dit initiatief wordt geen woning toegevoegd. Parkeren vindt, net zoals in de huidige situatie, plaats op het eigen terrein.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

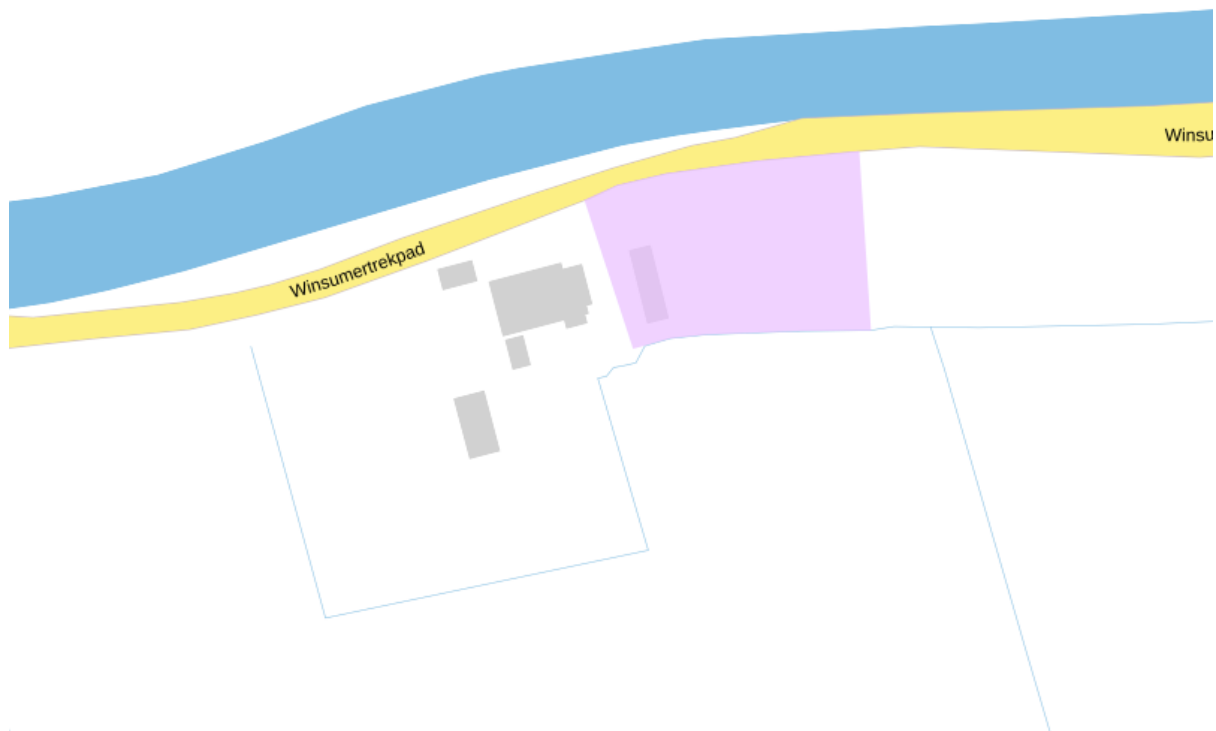
### 4.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 1988 is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

#### Onderzoek

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Op de archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Bedum ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (dubbel bestemming Waarde - archeologie 4). In deze zone is archeologische onderzoek nodig bij een oppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup>. Indien er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing wordt die oppervlakte niet meegerekend. Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwe bebouwing grotendeels bestemd op de plek waar nu nog bebouwing staat. Gelet op de archeologische waarde blijft de dubbelbestemming archeologie wel van toepassing. Indien een verstoring van het bodemarchief groter is dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm zal eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Een klein deel van het plangebied ligt in een AMK terrein (zie figuur 4.1). Dit terrein heeft een archeologische waarde. Het gaat hierbij om mogelijke restanten van een wierde met mogelijk laat middeleeuwse sporen. Dit terrein heeft in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Het AMK terrein wordt met dit bouwplan niet verstoord. De nieuwe bebouwing wordt niet in het AMK terrein gebouwd. Wel wordt er een beplantingssingel aangelegd. Dit is nodig voor de landschappelijke inpassing. Gelet op de archeologische waarden wordt de singel dusdanig aangeplant zodat de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord.



Figuur 4.1 ligging AMK terrein

#### Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan worden de huidige bestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opnieuw bestemd. Indien noodzakelijk wordt voorafgaande aan de bouw archeologisch onderzoek uitgevoerd.

## **4.2 Cultuurhistorie**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden.

#### Onderzoek

Het perceel ligt aan het Winsumerdiep en het voormalige jaagpad voor trekschuiten, het Winsumertreepad (vanuit Winsum de trekweg naar Onderdendam genoemd). Door de eb- en vloedwerking van de zee uit de tijd dat het kanaal nog in open verbinding stond met de zee, is het Winsumerdiep gaan slingeren, evenals het jaagpad dat ernaast ligt.

De boerderijen langs dit kanaal tot aan Schaphalsterzijl, evenals het Boterdiep dat in het verlengde van het Winsumerdiep ligt, zijn historisch gezien in de lengte langs het kanaal georiënteerd, in plaats van haaks op het kanaal.

Tevens ligt het perceel in de Onderwierumer polder. Deze polder ligt tussen Bedum, Onderdendam, het Boterdiep en de Oude Ae in. Historisch gezien was de wierde Onderwierum een vluchtplaats voor bewoners en landbouwers in het gebied ten tijde van overstromingen, totdat het gebied werd bemaald door een poldermolen. De boerderijen en woningen werden niet allemaal strak langs de weg gebouwd, maar zijn ook dieper in de landerijen gesitueerd. Ook zijn de hoofdgebouwen veelal op de landerijen georiënteerd in plaats van op de weg met de bijgebouwen aan de kant van de straat (zie bijvoorbeeld

Bedumerweg 70, 72, 74, Onderwierum 10, Stadsweg 51, Bosweg 2).

Ondanks dat de woning achter de nieuwe schuur gebouwd gaat worden blijft er sprake van een traditionele boerenerfzetting. In hoofdstuk 3.2 is hier reeds nader op ingegaan.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het cultuurhistorisch beleid.

### **4.3 Ecologie**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming (NNN, vogelgebieden en stikstof);
2. soortenbescherming.

#### **4.3.1 Gebiedsbescherming**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Groningen heeft daarnaast ook nog bos- en natuurgebieden buiten het NNN aangewezen als beschermingswaardige gebieden. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN en in de andere waardevolle bos- en natuurgebieden niet zijn toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantasten. Het NNN en de bos- en natuurgebieden buiten het NNN zijn in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

#### Onderzoek gebiedsbescherming

##### *Stikstof*

Met dit bestemmingsplan wordt de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de bouw van een vervangende woning mogelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied ligt op ongeveer 10 kilometer (Waddenzee). Vooral tijdens de aanleg-/bouwphase is er sprake van een tijdelijke toename van stikstofemissie. Gelet op de stikstofemissie is een stikstofberekening uitgevoerd. Conclusie uit deze berekening is dat er geen sprake is van negatief significant effect in de stikstofgevoelige gebieden rondom het plangebied. De stikstofdepositie is 0,00 mol N/ha/jr. Het stikstofonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

##### *NNN, waardevolle bos- en natuurgebieden, vogelgebieden*

Het plangebied ligt niet in het NNN of in een door de provincie aangewezen bos- en natuurgebied buiten het NNN. Wel ligt het plangebied in het leefgebied voor weidevogels. Het provinciale beleid stelt dat in principe nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet zijn toegestaan. Aangezien met dit bestemmingsplan bestaande bebouwing vervangen wordt is hier geen sprake van een nieuwe grootschalige ontwikkeling. De vervangende nieuwbouw heeft geen negatieve invloed op het leefgebied van de weidevogel.

#### Conclusie

Dit woningbouwproject is niet in strijd met de gebiedsbescherming in de Wnb en andere (provinciale) gebiedsbeschermingswetgeving.

#### 4.3.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden.

Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan/onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

##### Onderzoek

Reest BV heeft op 3 juli 2023 een voorinspectie uitgevoerd. Deze voorinspectie maakt deel uit van het 'Ecologisch uitvoeringsplan bouwkundig versterken - natuurvrij maken'. Dit uitvoeringsplan is als bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting. De voorinspectie betreft een visuele scan van de boerderij vanaf het maaiveld. Op grond van de kenmerken van de boerderij, de omgeving en de onderzoeksresultaten, is de boerderij potentieel geschikt als verblijfplaats voor de volgende soorten:

- Gebouw bewonende vleermuizen
- Huismus
- Huiszwaluw
- Boerenzwaluw
- Steenmarter
- Algemene broedvogels
- Kerkuil (niet aanwezig)

Overige beschermde soorten worden niet verwacht op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Het pand is geschikt voor gierzwaluw, maar wordt vanwege de landelijke ligging niet verwacht.

Door de bebouwing vooraf natuurvrij te maken worden effecten als het doden of beschadigen van bovenstaande soorten voorkomen. Door natuurinclusief te bouwen worden verblijfplaatsen zoveel mogelijk hersteld en/of gecompenseerd. Hiervoor is een mitigatie opgave opgesteld (zie bijlage 4 bij deze toelichting). Voor het natuurvrij maken is een stappenplan opgesteld. Het doel is om de woning en aanbouwschuur ontmoedigd gemaakt wordt voor huismus, boerenzwaluw, algemene broedvogels, vleermuizen en kerkuil. De losstaande schuur moet ontmoedigd worden voor huismus, vleermuizen en steenmarter. Hiervoor wordt een ontmoedigingsplan opgesteld.

De woonboerderij kan gezien de omvang en dermate slechte staat niet op een verantwoordelijke wijze natuurvrij worden gemaakt. De enige mogelijkheid is daarom slopen onder ecologische begeleiding in de minst kwetsbare periode voor beschermde soorten. De ecologische begeleiding zal plaatsvinden op verschillende momenten tijdens de sloop. Namelijk voorafgaand aan de asbestsanering en daarna voordat de rest van het pand gesloopt wordt. Voordat de rest gesloopt wordt, zal er nog een endoscopische inspectie plaatsvinden bij het verwijderen van de dakpannen, gootplanken en overige openingen in de gevel waar potentie is voor vleermuizen. De dakpannen van het voorhuis zullen in één richting worden verwijderd met ontsnappingsmogelijkheden aan het einde (weggelaten pannen). Daarnaast moet ook de aanwezigheid van kerkuil uitgesloten worden. Ook de losstaande schuur zal onder ecologische begeleiding worden gesloopt. De sloop zal in één richting plaatsvinden om te voorkomen dat er dieren ingesloten worden. In het ontwerp van de nieuwe woning worden vaste rust-, broed- en verblijfplaatsen aangebracht om soorten die eventueel worden ontheemd weer te kunnen huisvesten. Dit houdt in dat eerst de nieuwbouw plaatsvindt zodat na het natuurvrij maken van de te slopen bouwwerken de soorten direct een alternatieve verblijfplaats kunnen vinden in de nieuwbouw.

##### Conclusie

Dit woningbouwproject is niet in strijd met de Wnb indien het voor dit plan opgestelde ecologisch uitvoeringsplan wordt uitgevoerd. Inclusief mitigerende maatregelen in de nieuwbouw voor de te verwachten soorten.

## 4.4 Milieu

### 4.4.1 Bodem

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.

#### Onderzoek

De grondonderzoeker.nl heeft voor deze ontwikkeling een historisch bodemonderzoek gedaan. Dit historisch onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een drietal verdachte locaties worden onderscheiden. Het overige deel van de onderzoekslocatie wordt als 'niet-verdacht' beschouwd. De gehele locatie wordt als onverdacht beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Aangenomen wordt dat hier geen sprake is van bodemverontreiniging. Op percelen waar langdurig (woon)bebouwing aanwezig is (geweest), komen in de grond vaak licht verhoogde gehalten voor aan zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten gevolge van het gebruik van puin, baksteen of as/sintels als terreinverharding of -aanvulling. De genoemde verontreinigingen betreffen diffuse verontreinigingen, waarvan de aanwezigheid afdoende vastgesteld kan worden door middel van een standaard verkennend onderzoek. Deze diffuse verontreinigingen leiden derhalve niet tot een aangepast onderzoek.

Op basis van de resultaten uit het historisch bodemonderzoek wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren. Daarbij wordt geadviseerd vanwege het langdurige gebruik van de locatie ook het overige terrein te onderzoeken om eventuele verontreinigingen uit te sluiten ondanks dat dit deel als onverdacht wordt beschouwd.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het 'Handelingskader PFAS' rekening te worden gehouden met PFAS en/of GenX.

#### Conclusie

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er een verkennend asbest- en bodemonderzoek voor deze locatie noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

### 4.4.2 Externe veiligheid

1. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:  
De bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR).
2. De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

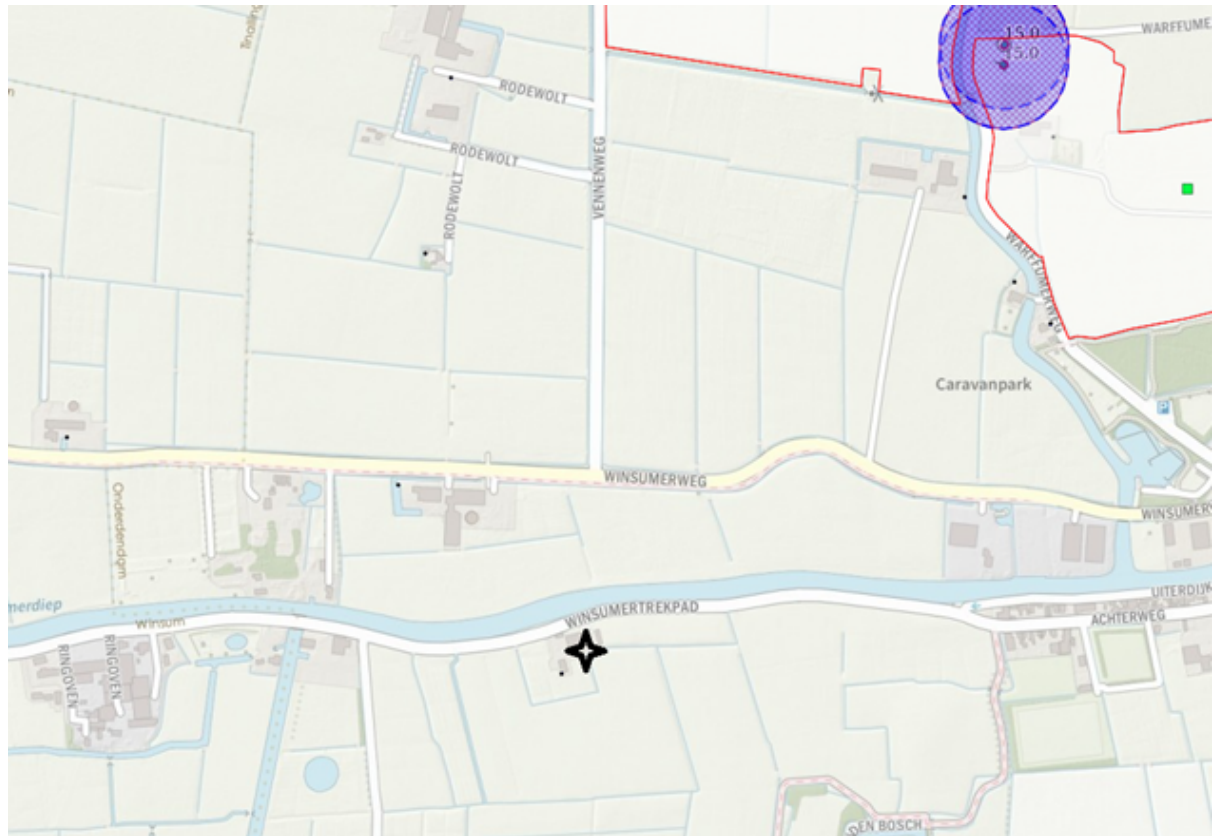
Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van  $1:1.000.000$  ( $10^{-6}$ ). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving

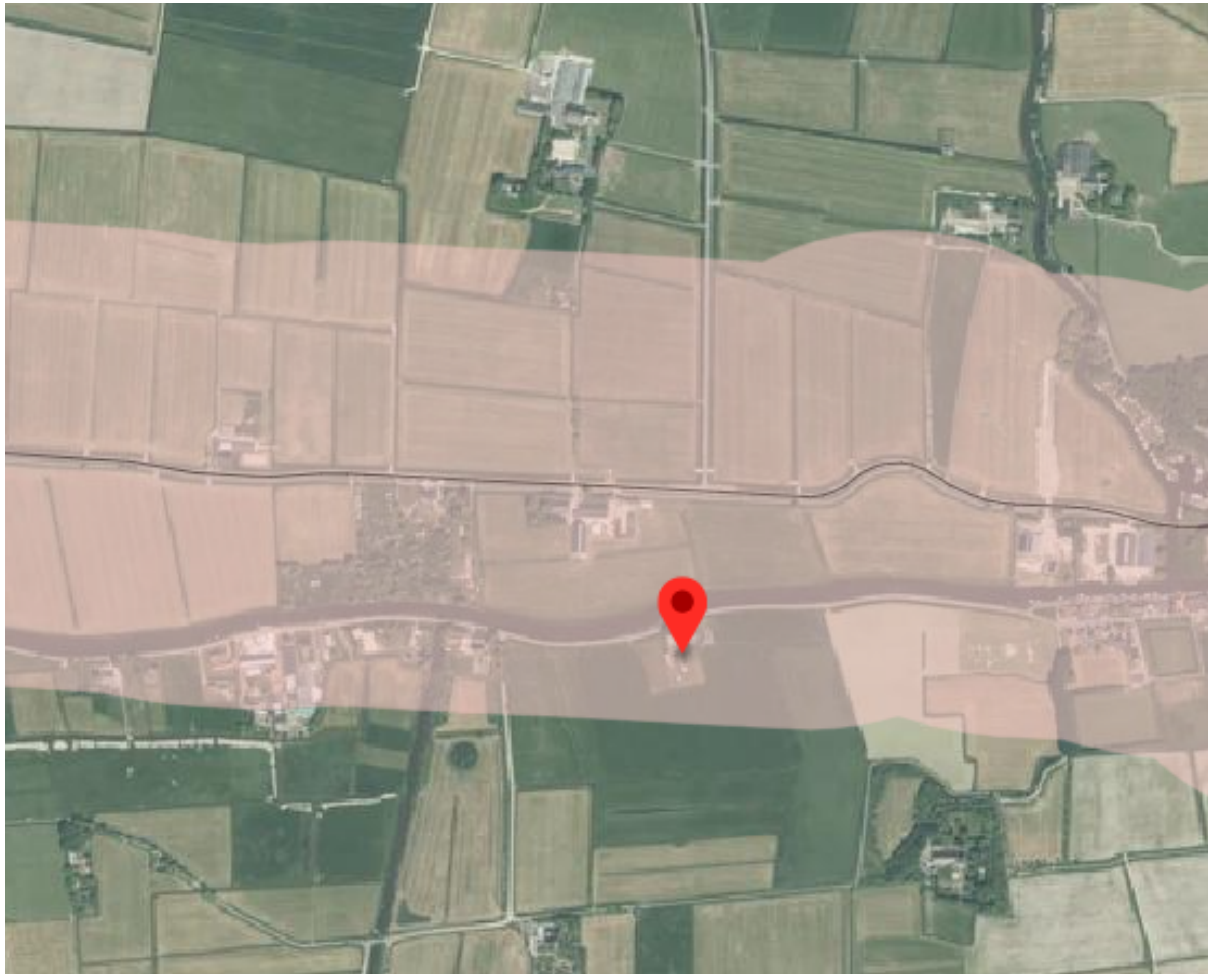
van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

#### Onderzoek

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van boven- en ondergrondse leidingen, Rijkswegen (auto, spoor of water) of terreinen.



Figuur 4.2 (uitsnede signaleringskaart ev)



Figuur 4.3 (uitsnede kaart 3 veiligheid en milieu provinciale omgevingsverordening Groningen)

Het perceel ligt binnen het in het provinciaal basisnet aangeduide invloedsgebied van de N996 (zie figuur 4.3). Aangezien het perceel op meer dan 200 meter van deze provinciale weg ligt is er een zeer beperkt risico. Ook is er in de huidige situatie al sprake van bewoning.

De huidige boederijwoning is nu al goed bereikbaar. Het perceel is zowel via Onderdendam als via Winsum ontsloten. Dit heeft ook een positief effect op de opkomsttijd. Door de aanwezigheid van het Winsumerdiep direct tegenover het perceel is er ook voldoende bluswater aanwezig. Met het nieuwe bouwplan wordt de woning verder van de N996 gebouwd. Dit geeft nog minder risico.

#### Conclusie

Wat betreft externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit plan.

#### **4.4.3 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

#### Wegverkeerslawaaï

In een door GeluidMeesters BV uitgevoerd akoestisch onderzoek is het plan getoetst aan de Wgh (zie bijlage 6). Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzones (250 meter) van het Winsumertreepad en de Winsumerweg N996. In het akoestisch onderzoek onderzocht of ter plaatse van de nieuw te bouwen woning wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op de beoogde positie van de woning, op circa 45 meter uit het hart van het Winsumertreepad, bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 43 dB Lden. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde. Er hoeft dan geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

#### Conclusie

Wat betreft verkeersgeluid zijn er geen beperkingen voor dit plan.

#### **4.4.4 Luchtkwaliteit**

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). In dit deel van de Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Voor het vestigen van 'gevoelige bestemmingen' nabij provinciale en rijkswegen zijn vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

#### Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt geen gevoelige bestemming bestemd. Er is sprake van het bestemming en één woning ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing, inclusief een bedrijfswoning. Gelet op de huidige agrarische bestemming, wordt de luchtkwaliteit met dit plan zelfs verbeterd.

#### Conclusie

Er is geen extra verkeer als gevolg van het voorliggende plan. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet verslechteren. Doordat een agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming zal de luchtkwaliteit zelfs verbeteren.

#### **4.4.5 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt 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 grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke milieubelasting dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

#### Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies. Door de nieuwe woonbestemming verdwijnt de huidige bestemming Agrarisch (klein agrarisch bedrijf). Hiermee wordt een (beperkt) milieubelastende functie weg bestemd.

#### Conclusie

Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Omgekeerd worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd door het realiseren van deze woning. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.

#### **4.5 Water**

Het voorliggende bestemmingsplan is op 4 juli 2023 voorgelegd aan het waterschap door middel van een digitale Watertoets. Het waterschap heeft per mail (zie bijlage 7) laten weten dat uit de stukken en de bijgevoegde tekening blijkt dat er geen bijzondere aandachtspunten qua wateraspecten zijn. De situatie verandert niet veel ten opzichte van de huidige situatie. De drooglegging (afstand waterpeil-maaiveld) van het perceel is voldoende en compenserende maatregelen voor versnelde afvoer van hemelwater is niet aan de orde.

##### Conclusie

Wat betreft water zijn er geen beperkingen voor dit plan.

#### **4.6 Vormvrije m.e.r.**

In het Besluit m.e.r. is bepaald wanneer er voor een plan of een project een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. De milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Met dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de huidige situatie verandert er niets. Er wordt geen woning toegevoegd en ook worden er geen extra verkeersbewegingen door de wijziging van de bestemming mogelijk gemaakt. Op dit bestemmingsplan is het Besluit m.e.r. dus niet van toepassing.

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op de door de gemeente Het Hogeland recent in andere bestemmingsplannen gebruikte plansystematiek. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

### 5.2 Planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 en 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Het Hogeland standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofdstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of deel uitmaken van het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland'. In hoofdstuk 2 is de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

#### Artikel 3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn inritten, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Aangezien de erfinrichting voor dit bestemmingsplan vanuit cultuurhistorie en landschap erg belangrijk is, heeft de gemeente gevraagd om de erfinrichting (gebouwen en terrein) vast te leggen in een erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in dit artikel.

#### Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is aan de gronden toegekend vanwege de archeologische waarde (AMK terrein met archeologische waarde). Om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden worden verstoord door bouw- of graafwerkzaamheden, dient eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien de bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord.

#### Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is aan de gronden toegekend vanwege de archeologische verwachtingswaarden. Om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden worden verstoord door bouw- of graafwerkzaamheden, dient eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien de bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord en de verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> is.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 6) 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 (Artikel 7) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. Hieronder valt in ieder geval het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting. De algemene gebruiksregels voor het gebruik van woningen voor een aan huis verbonden bedrijf en een bed & breakfast zijn in de bestemming Woongebied opgenomen.

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking

gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 10 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan 'Onderdendam Winsumertreepad 1'.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het concept bestemmingsplan is door de gemeente verstuurd aan de overlegpartners voor het wettelijke vooroverleg. De resultaten uit het vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### **6.2      Economische uitvoerbaarheid**

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning. Het bevoegd gezag dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Over het verhalen van de gemeentelijke kosten heeft de gemeente met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Hiermee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Ook is het bepalen van een tijdvak of fasering niet aan de orde en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

