

# Toelichting

## Inhoudsopgave

<a href="#"><u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u></a>	<a href="#"><u>2</u></a>
<a href="#"><u>1.1 Aanleiding</u></a>	<a href="#"><u>2</u></a>
<a href="#"><u>1.2 Leeswijzer</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>2.1 Locatie</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>2.2 Programma van eisen en bebouwing</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>2.3 Erfinrichting</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 3 Beleid</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>3.1 Rijksbeleid</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>3.2 Provinciaal beleid</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>3.3 Regionaal beleid</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>3.4 Gemeentelijk beleid</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>4.2 Archeologie en cultuurhistorie</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>4.3 Bodem</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>4.4 Ecologie</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>4.5 Externe veiligheid</u></a>	<a href="#"><u>15</u></a>
<a href="#"><u>4.6 Geluid</u></a>	<a href="#"><u>16</u></a>
<a href="#"><u>4.7 Luchtkwaliteit</u></a>	<a href="#"><u>16</u></a>
<a href="#"><u>4.8 Milieuzonering</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>4.9 Water</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht</u></a>	<a href="#"><u>20</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>5.1 Economische uitvoerbaarheid</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof is momenteel gevestigd op twee locaties aan weerszijde van de Hooilandseweg in de westelijke dorpskern van Roodeschool. Het bedrijf loopt op die locaties tegen haar grenzen aan: de bedrijfsvoering is niet optimaal en er zijn nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast hebben de huidige locaties negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en voor de verkeersveiligheid in het dorp.

Het landbouwmechanisatiebedrijf is daarom van plan om een nieuwe bedrijfslocatie te ontwikkelen aan de Hooilandseweg 145 in Roodeschool, in de oksel van de Hooilandseweg en de Eemshavenweg/N46.



*Globale begrenzing projectgebied toekomstige bedrijfslocatie*

Voor het perceel aan de Hooilandseweg 145 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 17 februari 2010). Het projectgebied heeft daarin de bestemming en 'Agrarisch - Dijkenlandschap' met een bouwvlak en een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Het beoogde gebruik van het perceel voor het landbouwmechanisatiebedrijf is in strijd met deze bestemming.

Door de gemeente Eemshard is aangegeven, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, medewerking te kunnen verlenen aan verplaatsing van het bedrijf naar de Hooilandseweg 145. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd dient te worden. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

Het huidige bestemmingsplan voor de kern Roodeschool wordt binnen afzienbare tijd geactualiseerd. De herontwikkeling van de te verlaten locaties van het landbouwmechanisatiebedrijf wordt in die actualisatie meegenomen en valt dus buiten de reikwijdte van voorliggende onderbouwing.

## **1.2 Leeswijzer**

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de eerste plaats ingegaan op de inhoud van het plan en de motivering ervan. Dit gebeurt in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en gemeente besproken, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Als laatste wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project besproken.

## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Locatie

De toekomstige bedrijfslocatie aan de Hooilandseweg 145 is een boerenerf, dat niet meer als zodanig in gebruik is en aan het verpauperen is. In de huidige situatie worden de schuren gedeeltelijk als opslag gebruikt. Gelegen aan de Hooilandseweg tegen de N46 aan is het erf onderdeel van een reeks boerenerven langs de Hooilandseweg aan weerszijden van de N46. De locatie vormt door haar ligging direct langs de op- en afrit van de N46 de entree van het westelijke deel van Roodeschool.

De huidige plattegrond van de voormalige boerderij is niet geschikt voor invulling met een modern landbouwmechanisatiebedrijf. De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing daarom slopen en vervangen door nieuwbouw. Door Libau is een advies opgesteld aangaande de uitstraling en landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. De hoofdgedachte van dit advies is dat het nieuw te bouwen pand de betekenis van de reeks erven langs de Hooilandseweg moet ondersteunen en versterken. Kavel en erf moeten daarbij als totaal een entreefunctie tot Roodeschool vormen. Daar zijn de volgende regieaanwijzingen voor gegeven:

- gevelaccent aan de Hooilandseweg met overhoekse uitstraling richting de westelijke entree;
- voorruimte (tuinzijde langs de Hooilandseweg) met voldoende maat en kwaliteit;
- aan de westzijde van het erf geen hekken voor de rooilijn;
- opgaande erfbeplanting in noord-zuidrichting om de verkavelingsrichting te benadrukken, met lage erfbeplanting aan de noordzijde van het erf om het bebouwingsbeeld vanaf het Canadawegje en Greedeweg te verzachten.

Het advies van Libau is vervolgens uitgewerkt in een schetsontwerp voor het hele perceel. In paragraaf [2.2](#) en [2.3](#) wordt de bebouwing en erfinrichting uit het schetsontwerp beschreven.

### 2.2 Programma van eisen en bebouwing

Het te ontwikkelen gebouw bestaat uit een showroom, een werkplaats voor reparatiewerkzaamheden, een onderdelenmagazijn, een opslag voor trekkers en machines en uit kantoor/kantinefuncties. Bij de hoofdentree moet een balie gesitueerd zijn, die een visuele relatie heeft met de showroom, het magazijn en de werkplaats. De kantoren en kantine worden op de verdieping geplaatst.



*Schetsontwerp toekomstige situatie (bron: Ontwerpstation Loppersum)*



*Impressie westzijde bebouwing vanaf Hooilandseweg (bron: Ontwerpstation Loppersum)*

Het gebouw bestaat uit twee volumes met de nokrichting parallel aan de Hooilandseweg. In het noordelijke volume bevinden zich de werkplaats en het magazijn. Boven het magazijn is een verdieping met kantoorruimte en magazijn. Het volume heeft een symmetrische kap en de kopgevels

hebben een symmetrische indeling. Aan de westzijde, de entreezijde, zijn raamopeningen voor kantoren en magazijn. Aan de oostzijde, de erfzijde, is de gevel grover met een grote opening naar de werkplaats.

In het volume grenzend aan de Hooilandseweg bevindt zich de opslag en showroom. De kap is asymmetrisch, zodat er aan de Hooilandseweg een lage goothoogte ontstaat aansluitend op de erfinrichting aan deze zijde. De gevelindeling is abstracter van aard, bestaande uit dichte vlakken en glasvlakken. De glasvlakken bevinden zich voornamelijk bij de showroom, om de hoek aan de westzijde te accentueren. Hier is ook een sprong in de kap gemaakt om zo deze hoek te accentueren en een natuurlijke entree tot het gebouw te maken tussen beide volumes. De gevels van beide volumes worden bekleed met stalen gevelplaten. Het achterste volume grijs en het voorste volume lichtgrijs. Alles wordt bij elkaar gehouden door een dak met overstek aan de kopse zijde, dat uniform is qua materiaal en kleur voor beide volumes .

## 2.3 Erfinrichting

Het gebouw is 18 meter teruggelegd ten opzichte van de Hooilandseweg. De kavel is aan de zuidwestzijde ingekaderd door een sloot, die naar het oosten breder wordt. Door de sloot en de ruime maat wordt het erf aan de openbare wegzijde herkenbaar ingekaderd. Zo ontstaat er ruimte voor een ruime tuin. De inrichting is echter tweeledig en geeft antwoord aan het representatieve deel en het gebruiksdeel naar achteren toe: aan de westzijde een representatieve 'voortuin' bij de showroom met een zekere mate van sierwaarde en daarnaast een erf met een ruigere inrichting voor het gebruiksdeel waar de opslag plaatsvindt en de tractoren staan opgesteld. Deze indeling beantwoordt het gevraagde accent richting de westzijde en geeft de mogelijkheid om uiting te geven aan de bedrijfsactiviteiten op het erf, zonder dat deze zich opdringen.

De inrichting van de tuin bij de showroom ('voorhuis') bestaat uit inrichtingselementen van een oorspronkelijk boeren erf: meerdere fruitbomen, gras met stinzenplanten en enkele siergrassen, ter verhoging van de sierwaarde. Naar het gebruiksdeel wordt de sloot breder en worden de walkanten beplant met rietkragen. De rietkragen bieden een afscherming vanaf de weg voor de bedrijfsactiviteit aan deze zijde. Een haag scheidt beide inrichtingen van elkaar.

Verder wordt de kavel omzoomd met erfbeplanting, om de kavel vanaf de landschapszijde herkenbaar in te kaderen en in te passen, zowel aan de westzijde als de noordzijde. Aan de westzijde benadrukt de erfbeplanting de noord-zuid richting van de verkaveling van het landschap. Hier worden inheemse bomen geplant, terwijl aan de noordzijde lage beplanting wordt toegepast om het bebouwingsbeeld vanuit het landschap te verzachten.

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP). 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 bijvoorbeeld 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':

#### *Ruimte*

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

#### *Natuur en landschap*

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

#### *Water*

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

#### *Mobiliteit*

9. Bereikbaarheid

#### *Milieu*

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De 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.



## Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) 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 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 zoals hierboven is beschreven. Op het projectgebied zijn de volgende onderdelen van de Omgevingsverordening van toepassing:

- Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (afdeling 2.3);
- Provinciaal basisnet Groningen (afdeling 2.9).

### *Nieuwvestiging niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies*

Het projectgebied bevindt zich op grond van de Omgevingsverordening in het buitengebied. In artikel 2.13.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het buitengebied geen bestemmingen bevat die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Van deze regel kan worden afgeweken indien onderbouwd wordt dat voor de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. In de onderbouwing wordt verantwoord dat:

1. redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf wordt gevestigd in de ruimtebehoefte kan worden voorzien; en
2. aan het plan een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt dat met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
3. rekening is gehouden met:
  - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
  - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
  - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
  - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
  - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

### *Provinciaal basisnet Groningen*

Over zowel de Hooilandseweg als de Eemshavenweg/N46 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het projectgebied bevindt zich op grond van de Omgevingsverordening deels binnen de 'veiligheidszone 1 provinciale wegen' en de 'veiligheidszone 3 transport' en volledig binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Hierop zijn de volgende artikelen van toepassing.

#### Artikel 2.23.2 Zone langs provinciale wegen in verband met plaatsgebonden risico (PR max) provinciale wegen

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de oprichting van bebouwing of het gebruik van bestaande bebouwing of gronden voor kwetsbare objecten binnen de 'veiligheidszone 1 provinciale wegen'.
2. De toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in beperkt kwetsbare objecten binnen een in het eerste lid bedoelde zone, bevat een verantwoording waarom niet aan de richtwaarde wordt voldaan.

#### Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

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

#### Artikel 2.23.4 Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen

Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen de 'veiligheidszone 3 transport'.

#### **Afweging**

De huidige locaties van het landbouwmechanisatiebedrijf in de kern Roodeschool vormen, zoals in paragraaf [1.1](#) is aangegeven een knelpunt, zowel voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf als voor de ruimtelijke kwaliteit en verkeerssituatie in het dorp.

De provincie heeft bij brief van 1 juli 2015 aangegeven bijzondere omstandigheden te zien om in principe medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing naar de locatie aan de Hooilandseweg

145. Hierbij is overwogen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein binnen de gemeente Eemsmond niet mogelijk is. Daarnaast betreft het perceel Hooilandseweg 145 een bijzondere plek, maar heeft de locatie op dit moment geen bijzondere uitstraling.

Hoewel de locatie niet de formele grens is van de kern Roodeschool, is het wel de fysieke grens van het bebouwde gebied Roodeschool en daarmee een soort entree. Er bestaat behoefte om deze entree meer uitstraling te geven. Het erf en daarmee de entree dreigen momenteel te verpauperen. Door de verplaatsing worden twee knelpunten opgelost.

Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een schetsontwerp opgesteld voor de nieuwe locatie, waarin de nieuwe bebouwing op een landschappelijk hoogwaardige manier wordt ingepast. Dit ontwerp is tot stand gekomen middels de maatwerkmethode en in overleg tussen initiatiefnemers, provincie, gemeente en Libau. Bij het uiteindelijke ontwerp, zoals beschreven in hoofdstuk 2, is rekening gehouden met historische structuren, ruimtelijke kenmerken en de omgeving. Het project voldoet daarmee aan de voorwaarden om af te kunnen wijken van artikel 2.13.1 van de Omgevingsverordening.

PM m.b.t. Basisnet aanvullen aan de hand van nog te ontvangen advies EV

### 3.3 Regionaal beleid

#### Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen

Met het landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt beoogd de unieke kwaliteiten van het Groninger landschap te behouden en te versterken. Dit gebeurt vanuit een ontwikkelingsgerichte benadering. Het LOP geeft aan hoe ontwikkelingen kunnen worden aangewend om de kwaliteit van het landschap te versterken. In het LOP is een onderverdeling gemaakt in een aantal landschapstypen. Het projectgebied ligt op de grens van de landschapstypen Waddenkust, Wierdenlandschap (Hoogeland) en Oude zeearmen (Fivelboezem). Een belangrijk kenmerk van al deze landschapstypen is de openheid.

#### Afweging

In de projectbeschrijving in hoofdstuk 2 is uiteengezet dat op grond van een advies van Libau een schetsontwerp is gemaakt voor de toekomstige bebouwing en erfinrichting van het projectgebied. Met het ontwerp van zowel bebouwing als erfinrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt. Het project is dan ook in overeenstemming met het LOP.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Welstandsnota

De welstandsnota bevat het welstandsbeleid voor het grondgebied van de gemeente Eemsmond. De welstandsnota maakt op een heldere manier de welstandseisen duidelijk voor aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect, de aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Bouwwerken worden niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot

de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt.

Het gemeentelijk grondgebied is in de nota ingedeeld in gebieden die eenzelfde samenhang vertonen in ontwikkelingsgeschiedenis, stedenbouwkundige of landschappelijke opzet en bouwstijl. Voor deze gebieden zijn gebiedscriteria opgesteld. Het projectgebied valt in de indeling in het gebied 'bebouwing in de kernen - bebouwing lands uitvalswegen'. Voor de bebouwing van dit gebied geldt een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.

### **Afweging**

In de toekomstige situatie wordt de 'boerderij' omgedraaid ten opzichte van de huidige situatie en staat deze richting Roodeschool met de achterkant naar de Eemshavenweg. Het ontwerp zelf is een tweekapper, waarmee verwezen wordt naar de karakteristieke hoofdvorm van boerderijen in dit gebied. Door deze vormgeving wordt tevens verwezen naar de oorspronkelijke boerderijfunctie. Het ontwerp is passend binnen het welstandsbeleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Wettelijk kader

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### Afweging

##### *Stedelijke ontwikkeling*

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met dit project wordt de verplaatsing van een landbouwmechanisatiebedrijf naar een agrarisch bedrijfsperceel mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf heeft een oppervlakte van één hectare, waarbinnen circa 1.600 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig is. Deze bebouwing wordt gesloopt en vervangen door circa 1.800 m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfsbebouwing.

Gezien de oppervlakte aan bestaande bebouwing en de omvang van het agrarische bouwvlak is de toekomstige ontwikkeling dusdanig beperkt van aard dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### Wettelijk kader

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1998 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn het

vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

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

#### **Afweging**

De gemeente Eemshaven beschikt over een archeologische beleidskaart. Het projectgebied heeft op deze beleidskaart een lage verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het projectgebied is een bijzondere plek, maar heeft op dit moment geen bijzondere uitstraling. Hoewel de locatie niet de formele grens is van de kern Roodeschool, is het wel de fysieke grens van het bebouwde gebied van Roodeschool en daarmee een soort entree. Er bestaat behoefte om deze entree meer uitstraling te geven. Het erf en daarmee de entree dreigen momenteel te verpauperen. De ruimtelijke kwaliteit wordt door het project dan ook versterkt. Ten behoeve van een landschappelijk verantwoorde inpassing daarnaast is een inpassingsplan opgesteld (zie hoofdstuk [2](#)).

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het project.

## **4.3 Bodem**

#### **Wettelijk kader**

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient 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.

#### **Afweging**

PM bodemonderzoek nog te ontvangen

## **4.4 Ecologie**

### **Wettelijk kader**

De natuurbescherming is in Nederland wat betreft de gebiedsbescherming uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998). De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Op grond van de wet- en regelgeving is een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden een verplicht onderdeel van een planologische procedure.

### **Afweging**

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. De gronden zijn niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De afstand van het projectgebied tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied en gebied uit de Nbw 1998 is ruim vier kilometer. Dit betreft Natura 2000-gebied Waddenzee. Het projectgebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid op voorhand worden uitgesloten.

PM FFW onderzoek nog te ontvangen

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Wettelijk kader**

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

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

### **Afweging**

PM onderzoek EV nog te ontvangen

## 4.6 Geluid

### Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De Wgh geeft daarnaast aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

### Afweging

De toekomstige bedrijfsbebouwing, bestaande uit onder andere een werkplaats en showroom, wordt op basis van de Wgh niet als een geluidgevoelig object aangemerkt, zodat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden naar geluid vanuit de omgeving (in dit geval: wegverkeerslawaaï) op de ontwikkeling.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een landbouwmechanisatiebedrijf een grootste richtafstand van 50 meter, voor het aspect geluid. Deze afstand wordt gemeten tussen de grens van een inrichting die geluid produceert ten opzichte van woningen van derden. De dichtstbijzijnde woning aan de Hooilandsweg 141 bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 4.7 Luchtkwaliteit

### Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.



### **Afweging**

Op grond van de nibm-tool (versie juli 2016) is een project pas in betekende mate bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 1.300 per dag. Het project betreft de verplaatsing van een bestaand bedrijf. Voor zover er al sprake is van een toename van verkeer, zal het aantal verkeersbewegingen zeer ruim onder het genoemde aantal van 1.000 blijven. Het project zal niet leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit met 3% en kan als 'niet in betekende mate' worden beschouwd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

## **4.8 Milieuzonering**

### **Wettelijk kader**

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### **Afweging**

In het projectgebied is planologisch gezien sprake van een agrarisch bedrijf met woonfunctie. Het project maakt geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk die een grotere bescherming dan ten opzichte van die woonfunctie noodzakelijk maken.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een landbouwmechanisatiebedrijf een grootste richtafstand van 50 meter, voor het aspect geluid. Deze afstand wordt gemeten tussen de grens van een inrichting die geluid produceert ten opzichte van woningen van derden. De dichtstbijzijnde woning aan de Hooilandsweg 141 bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.9 Water**

### **Wettelijk kader**

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een verslag te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

### **Watertoets**

Het projectgebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op 5 december 2016 is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 1). De uitkomst daarvan is dat de korte procedure van

toepassing is. De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

#### *Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak*

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan toeneemt met meer dan 750 m<sup>2</sup> is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

#### *Riolering*

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, worden zoveel mogelijk benut.

#### *Vervuiling verhard oppervlak*

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden van het beperken van het gebruik van uitloegende materialen zijn:

- Uitloegende materialen voorzien van een coating;
- Toepassen van olie-/ vetafscheiders bij wegen en parkeerplaatsen;
- In sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

#### *Nieuw stedelijk gebied*

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer.

Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om

te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

### *Grondwater*

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 m. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit toegepast wordt dient dit in de waterparagraaf vastgelegd te worden. Droogleggingseisen:

- Woningen met kruipruimte: 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte: 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen: 0,80 m
- Erftoegangswegen: 0,80 m
- Groenstroken / ecologische zones: 0,50 m

### *Invloed op de waterhuishouding*

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden.

### **Betrokkenheid waterschap Noorderzijlvest**

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap te betrekken en rekening te houden met de hiervoor weergegeven adviezen. Verzocht wordt het waterschap te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn. Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, wordt geadviseerd de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren.

## 4.10 M.e.r.-(beoordelings)plicht

### Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

### Afweging

Het project maakt een functiewijziging naar bedrijvigheid mogelijk. Voor de aanleg van industrieterreinen (D11.3) geldt een grenswaarde van 75 hectare.

Het project is dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de ontwerpbeschikking ter inzage gelegd. De resultaten worden te zijner tijd in dit hoofdstuk vermeld.