
GEMEENTE OLDAMBT

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUW
BEERTA - OOSTLAAN 1**

Status: Ontwerp
Datum: 3 maart 2014



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUW BEERTA -
OOSTLAAN 1**

CODE 136202 / 03-03-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF 3	
2. 1. Huidige situatie en locatie	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	4
2. 3. Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid	5
3. BELEIDSKADER 7	
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN 9	
4. 1. Milieu	9
4. 2. Luchtkwaliteit	10
4. 3. Water	11
4. 4. Cultuurhistorie	11
4. 5. Archeologie	11
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	13
4. 8. Kabels en leidingen	14
5. UITVOERBAARHEID 15	
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. AFWEGING EN CONCLUSIES 16	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Aanleiding

De gemeente Oldambt wil het Aeilko Zijlkerhuis in Nieuw Beerta verkopen, nadat gebleken is dat een dorpshuisfunctie geen duurzaam toekomstperspectief meer heeft.

Daarom heeft de gemeente, eigenaar van het gebouw, het gebouw te koop aangeboden.

Er is een initiatiefnemer die het Aeilko Zijlkerhuis wil overnemen om er te kunnen wonen en om zijn werkzaamheden als kunstschilder uit te voeren, waaronder het op geschikte tijden kunnen houden van kleinschalige exposities. Deze functies zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oldambt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt vindt het initiatief passend en wil daarom graag meewerken, mits aan de ruimtelijke randvoorwaarden wordt voldaan.

Om de beoogde functies mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd; deze ruimtelijke onderbouwing onderbouwt deze en geeft een motivatie met betrekking tot de planologische inpasbaarheid. In een toekomstige, algehele herziening van het bestemmingsplan kan de nieuwe functie mettertijd worden ingepast.

Procedure

De gemeentelijke medewerking aan de ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) waarbij door het verlenen van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

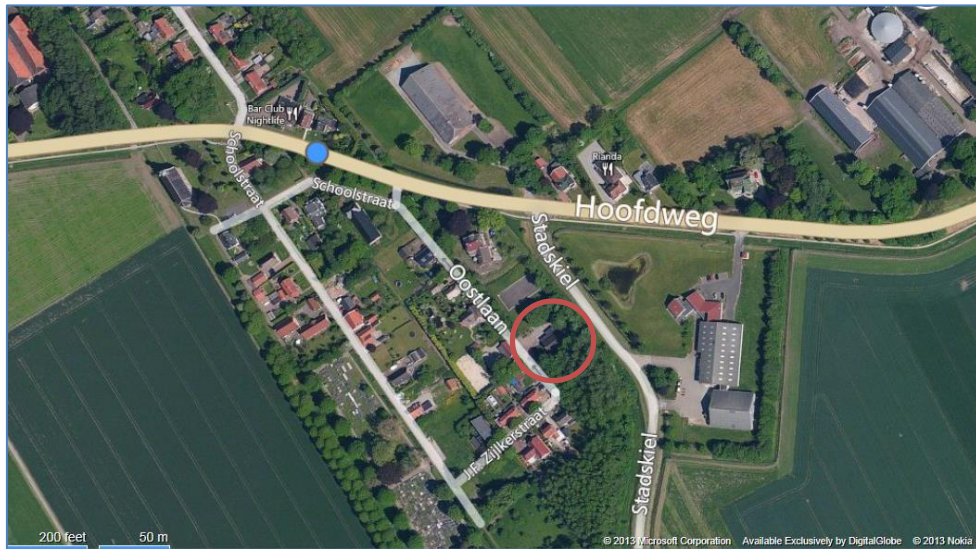
Verder is van belang dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze zal deel uitmaken van de vergunningaanvraag.

Opzet ruimtelijke onderbouwing

In de navolgende hoofdstukken wordt een ruimtelijke onderbouwing bij het initiatief gegeven. De relevante planologische aspecten worden afgewogen, er vindt toetsing plaats aan de wet- en regelgeving aangaande de omgevingsaspecten en ten slotte wordt een ruimtelijke afweging gedaan.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft de locatie van het Aeilko Zijlkerhuis, aan de Oostlaan 1 in Nieuw Beerta, op enige afstand van de Hoofdweg die door het dorp heen loopt. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bing maps)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, zoals dat op 20 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor dit plandeel is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk. Het pand van het Aeilko Zijlkerhuis heeft daarin de enkelbestemming *Maatschappelijk*. Verder gelden meerdere dubbelbestemmingen. In hoofdstuk 3.3. wordt daar nader op ingegaan.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. *Hoofdstuk 6* sluit af met conclusies.

2. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie en locatie

Nieuw Beerta is een langgerekt streekdorp met monumentale Oldambtster boerderijen als beeldbepalende bebouwing. In de dorpskern staan daarnaast een aantal oude arbeiders- en middenstandswoningen. Nieuw-Beerta is ontstaan in de zeventiende eeuw nadat de *Skanserdijk* werd aangelegd en de streek vanuit Beerta werd ingepolderd. In 1665 werd het een eigen kerkelijke gemeente.

Vroeger kende het dorp meerdere voorzieningen. Nu zijn de meeste voorzieningen verdwenen, maar er is nog steeds een actieve dorpsgemeenschap, die strijdt voor het behoud van de leefbaarheid.

In de ruimtelijke structuur is de historische situatie goed herkenbaar met grote Oldambtsterboerderijen in het lint. Van de oorspronkelijke arbeiderswoningen, die in die kern stonden, zijn er in de loop van de jaren veel afgebroken.

Binnen Nieuw Beerta heeft het dorpshuis, het Aeilko Zijlkerhuis, altijd een belangrijke sociaal-culturele functie en ontmoetingsfunctie gehad.



Figuur 2. Hoofdweg door Nieuw Beerta

De omgeving rondom het Aeilko Zijlkerhuis kenmerkt zich als een gebied waar een zekere planmatige ontwikkeling met woningen en enkele bijzondere functies heeft plaatsgevonden. Onderstaande figuur geeft de ligging van het gebied in zijn omgeving aan. Rondom het dorpshuis ligt een ruime tuin, die deels is bebost.



Figuur 3. Ligging perceel Aeilko Zijlkerhuis

2. 2. Voorgenomen initiatief

Het Aeilko Zijlkerhuis is vanouds het dorps huis voor Nieuw Beerta geweest. Diverse dorpsactiviteiten onder auspiciën van de dorpsvereniging Nieuw Beerta vonden er plaats. Al langere tijd bleek het dorps huis met exploitatieproblemen te kampen. Daardoor was er geen duurzaam toekomstperspectief meer aanwezig. Voor sociaal-culturele activiteiten zijn de bewoners nu vooral georiënteerd op de voorzieningen in de grotere kernen in de omgeving (Beerta, Finsterwolde). Met het oog op deze ontwikkelingen heeft de gemeente als eigenaar besloten het pand te verkopen.



Figuur 4. Het Aeilko Zijlkerhuis in Nieuw Beerta

Er is een gegadigde die bereid is het pand te kopen om het te gebruiken als:

- Woonruimte;
- Werkruimte als kunstschilder;
- Ruimte voor kleinschalige exposities.

Initiatiefnemer wil bij de nieuwe functie de hoofdvorm van het gebouw in tact te laten. Wél wordt een aantal inpandig verbeteringswerkzaamheden verricht.

Daarnaast wordt door de gemeente aan initiatiefnemer een stuk tuin aangeboden om het bijbehorend erf te vergroten. Gebleken is dat bij de verbouwing kan worden voldaan aan de te stellen bouwtechnische en brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit.

2. 3. Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid

De beoogde functieverandering is ter plaatse goed in te passen. Daarmee kan een goede functie voor het gebouw worden gevonden.

Het initiatief beoogt ruimtelijk geen verandering van de aanwezige hoofdvorm. Het behoud van het pand met een zeker kenmerkende waarde wordt gewaarborgd.

De tuin rondom het pand wordt in stand gelaten; daarnaast wordt initiatiefnemer enige vergroting van de tuin aangeboden.

Parkeren kan op eigen erf plaatsvinden onder gebruikmaking van de aanwezige voorzieningen.

Ten aanzien van de functionele inpasbaarheid past een woonfunctie met bijbehorende activiteiten goed in het gebied. Rondom het pand liggen in hoofdzaak woningen. Daarop wordt functioneel aangesloten. Het werken aan huis vindt binnen de bestaande bebouwingscontour plaats en heeft geen extra gevolgen voor de omgeving. Immers, in milieu-planologische zin zijn de functies werkplaats en expositieruimte 'lichtere' functies dan een dorpshuis.

Met het meewerken aan het initiatief wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Hoe gering op zich ook, er dient hierbij een toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening plaats te vinden.

In de herziening van de Omgevingsverordening (2013) is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende deel uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, geldt eveneens een afstemming met de regionale afspraken dan wel – bij het ontbreken daarvan – de vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Tussen provincie en gemeente Oldambt zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte tot 2014, mede gebaseerd het *Woonplan Oldambt*. Deze afspraken zijn vastgelegd in een brief van de Stuurgroep Regionaal Woonplan Oost-Groningen van 30 oktober 2009 aan het college van Gedeputeerde Staten.

De gemeente heeft, mede in het vervolg op het *Woonplan Oldambt*, bestuurlijke afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte. Daaruit blijkt dat het programma, inclusief de nog niet benutte plancapaciteit, onder het maximaal aan toe te voegen woningen blijft.

In de uitvoering van het woonbeleid gebruikt de gemeente een woonprogramma. Verder hanteert de gemeente Oldambt vanaf 1-1-2012 voor de ontwikkeling in de woningvoorraad een monitoringssysteem aan de hand van de CBS-woningstatistiek. Deze gegevens worden ook vertaald naar bestemmingsplannen. Het betreft hier de *Monitoring Woonplan Oldambt*. Op die manier wordt de beschikbare (rest)capaciteit per bestemmingsplan periodiek gemotiveerd, mede in relatie tot het algehele woonprogramma voor de gemeente.

In het Woonplan is een onderscheid in twee periodes gemaakt van ieder vijf jaar: de periode 2009 t/m 2013 en die van 2014 t/m 2018.

Voor de locatie aan de Oostlaan is programmatisch een reservering gedaan van 1 woning, te realiseren in de periode t/m 2018.

De voorgenomen invulling past daarmee binnen het actuele woonprogramma (2013).

Inmiddels zijn in het kader van het *Regionaal Prestatiekader 2013-2018 Woningmarkt Oost-Groningen* op regionaal niveau kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt met betrekking tot de woningmarkt in de volle breedte. Dit tussen provincie Groningen en de gemeenten in Oost-Groningen.

Eén van de centrale opgaven uit het prestatiekader is de verbetering en vernieuwing van de bestaande voorraad. Het prestatiekader bevat ook een 'verdunningsopgave'. Nieuwbouw betreft vooral vervanging van bestaande voorraad of wordt gecompenseerd door onttrekking op andere locaties.

In dit geval wordt de toevoeging van een woning elders in het programma gecompenseerd door sloop. Dit past binnen de gemaakte afspraken.

Overigens wordt het ook vanuit oogpunt van leefbaarheid en een passende functie aan vrijkomende gebouwen van belang geacht om de woonfunctie voor Nieuw Beerta mogelijk te maken. Nieuwe initiatieven voor dit dorp worden toegejuicht.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectgebied. Dit geeft het kader aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied.

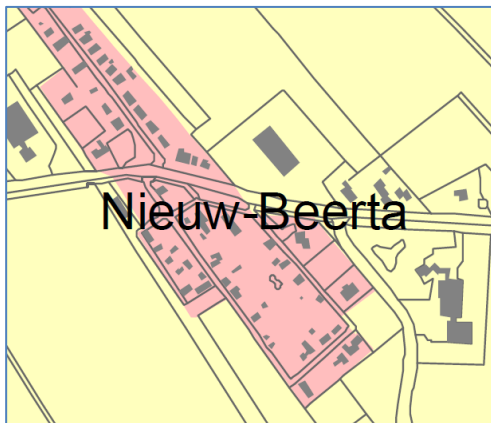
3. 1. Rijksbeleid

De ontwikkeling in het plangebied is kleinschalig van omvang en naar aard niet van belang op rijksniveau.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. De dorpskern, met daarin het Aeilko Zijlkerhuis, wordt tot bebouwd gebied gerekend. Dat betekent dat het beleid voor dorpsgebieden van toepassing is, niet dat voor buitengebieden.



Figuur 5. Fragment beluit begrenzing dorpsgebied/buitengebied

Omgevingsverordening

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte. De Omgevingsverordening is in 2011 en 2013 op onderdelen partieel gewijzigd.

3. 3. Gemeentelijk beleid

De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Oldambt. Onderstaand wordt een fragment van de verbeelding gegeven. Ook Nieuw Beerta is in dit bestemmingsplan meegenomen.

Het pand van het Aeilko Zijlkerhuis heeft de enkelbestemming *Maatschappelijk*, gronden die bestemd zijn voor religieuze, medische, sociale en culturele instellingen en onderwijsinstellingen met bedrijfswoningen en bijbehorende functies. Zelfstandige woningen zijn niet binnen de bestemming opgenomen.

Daarnaast zijn er nog diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- *Waarde beschermd dorpsgezicht*: het lint van Nieuw Beerta is met aangrenzende gronden een beschermd dorpsgezicht. Het beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek, als opgenomen in het aanwijzingsbesluit. Daarin wordt met name de lintbebouwing van Nieuw Beerta als een goed voorbeeld gezien van bebouwing uit de periode 1850-1940, de bloeiperiode van de akkerbouw. In de bebouwing is de sociaal-economische geschiedenis van het dorp nog goed te zien.
Voor het voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn er geen directe gevolgen;
- *Waarde landschap Groen Lint*: het oorspronkelijke lint kent een waardevolle groenstructuur. De voorliggende situatie maakt geen direct onderdeel van dit lint uit.
- *Waarde Archeologie 4*: voor bouwwerken groter dan 500 m² moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. De voorliggende situatie is gericht op de aanwezige situatie.
- *Gebiedsaanduiding "dijkenlandschap"*: deze aanduiding regelt de bepalende landschappelijke kenmerken. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing doet daar niet aan af.
- *Gebiedsaanduiding "verwevingsgebied"*: deze aanduiding voorziet met name in functieverruiming voor agrarische bouwwerken. Voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn er geen consequenties.



Figuur 6. Fragment bestemmingsplan Buitengebied Oldambt 2013

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de functieverandering van het Aeilko Zijlkerhuis, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het projectgebied ligt in de dorpsbebouwing van Nieuw Beerta.

Het plan is om te gaan wonen met kleinschalige werk- en culturele activiteiten in het voormalige dorpshuis. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor het woonhuis in het plangebied. Alleen ligt op enige afstand ten oosten van het plangebied een bedrijf in de vorm van de proefboerderij *Ebelsheerd*. Dit bedrijf heeft de enkelbestemming "Bedrijf". In concreto gaat het om een proefboerderij in akkerbouwproducten. Als zodanig is de milieu-invloed vergelijkbaar met die van een akkerbouwbedrijf. Voor akkerbouwbedrijven kent de VNG-brochure een richtafstand van 30 m.

Tot aan de grens van de bestemming Maatschappelijk is sprake van een afstand van ± 20 m. In de feitelijke situatie is de afstand vanaf het pand circa 45 m, waarmee aan de richtafstand kan worden voldaan. De functieverandering blijft in pandig.

Milieutechnisch valt "Ebelsheerd" onder de meldingsplicht volgens het *Activiteitenbesluit*, waarmee in voorkomende gevallen milieueffecten op maat worden geregeld.

4.1.2. Geluid

Bij de realisatie van een woning (geluidgevoelig object) moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidbronnen die overlast kunnen veroorzaken. Daarbij gaat het om onder meer industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Rond het projectgebied is geen sprake van geluidgezoneerde bedrijventerreinen of andere geluidbronnen. Alleen het wegverkeerslawaai wordt daarom beschouwd.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer hieraan niet voldaan wordt, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Hoofdweg is een doorgaande weg met een 50 km/uur regiem. De Oostlaan waaraan het Aeilko Zijlkerhuis is gelegen, maakt deel van een 30-km gebied.

De huisvesting van wonen in het voormalige dorps huis is een geluidgevoelige functie.

Evenwel, ook in de vigerende regeling is binnen de bestemming Maatschappelijk rekening gehouden met geluidgevoelige functies, zoals onderwijs- en medische voorzieningen.

Bovendien neemt de afstand tot de geluidbron (= de doorgaande weg) niet toe, terwijl de Oostlaan zelf een 30 km weg is waarvoor geen zoneplicht aan de orde is.

Zowel feitelijk als planologisch is er daarmee sprake van een bestaande situatie.

Verder is het pand op meer dan 80 m vanaf de Hoofdweg gelegen, zodat er naast de formele toetsing ook vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbare situatie.

Er is er als gevolg van de ontwikkeling sprake van een geringe verkeersaantrekkende werking. Deze zal naar verwachting lager zijn dan die in de situatie waar nog sprake was van een dorps huis. Het project veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Wet geluidshinder.

Samenvattend: ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Aangezien het om een functieverandering gaat en niet om een ruimtelijke ontwikkeling is bodemonderzoek op zich niet aan de orde.

4. 2. **Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed.

Met dit initiatief wordt slechts één woning mogelijk gemaakt en valt daarmee ruim onder de normstelling van de Nibm. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

In het voorliggende geval gaat het primair om een functieverandering. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt, is het vanwege de functieverandering niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen. Verder wordt rekening gehouden met een tuinuitbreiding.

Het pand sluit aan op het aanwezige gemengde rioolstelsel.

De voorgenomen functieverandering wordt het waterschap Hunze en Aa's om advies voorgelegd met het oog op de invloed op de waterhuishouding.

4. 4. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het projectgebied ligt in een gebied met dat onderdeel is van het beschermde dorpsgezicht Nieuw Beerta. Kenmerkende waarden zijn vooral gelegen in de beeldbepalende boerderijenstructuur en de overgangen naar het open landschap.

Het projectgebied ligt binnen het beschermde dorpsgezicht, maar heeft geen invloed op de kenmerkende waarden ervan. Het gaat bovendien om een functieverandering binnen de bestaande bebouwingscontour.

4. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Daarin is te zien dat het projectgebied in oranje gearceerd gebied ligt, wat betekent dat er onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan het kleidek aan de orde is.

De verwachtingswaarde is vertaald in het voor het projectgebied van toepassing zijnde bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 7. Fragment Archeologische beleidskaart Oldambt

Met het voorliggende project vindt geen ingreep plaats in het kleidek; het project richt zich immers op functieverandering
Voor deze ruimtelijke onderbouwing is een (nader) archeologisch onderzoek niet nodig.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de natuurbescherming. Het wettelijk kader daarvoor staat in de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

In en in de directe omgeving het projectgebied liggen geen Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en zijn deze evenmin voorzien. Dit blijkt onder meer uit het bestemmingsplan Buitengebied en de Omgevingsverordening.

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is "De Tjamme" bij Finsterwolde, maar ook dit ligt op ruime afstand van het projectgebied. De ontwikkeling in het projectgebied heeft geen effect op de genoemde natuurgebieden. Het project is kleinschalig en het betreft een functie die niet milieubelastend is.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Wanneer zwaarder beschermde soorten voorkomen, worden nadere eisen gesteld. Bovendien kunnen enkele licht beschermde diersoorten in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de *Flora- en faunawet*.

Het plangebied bestaat uit een voormalig dorpshuis met bijbehorend terrein. Doordat het jarenlang gebruikt is als dorpshuis, is het geen aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Conflicten met de *Flora en faunawet* zijn niet aan de orde. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg. Vervoer kan via water en spoor en door buisleidingen gaan.

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden.

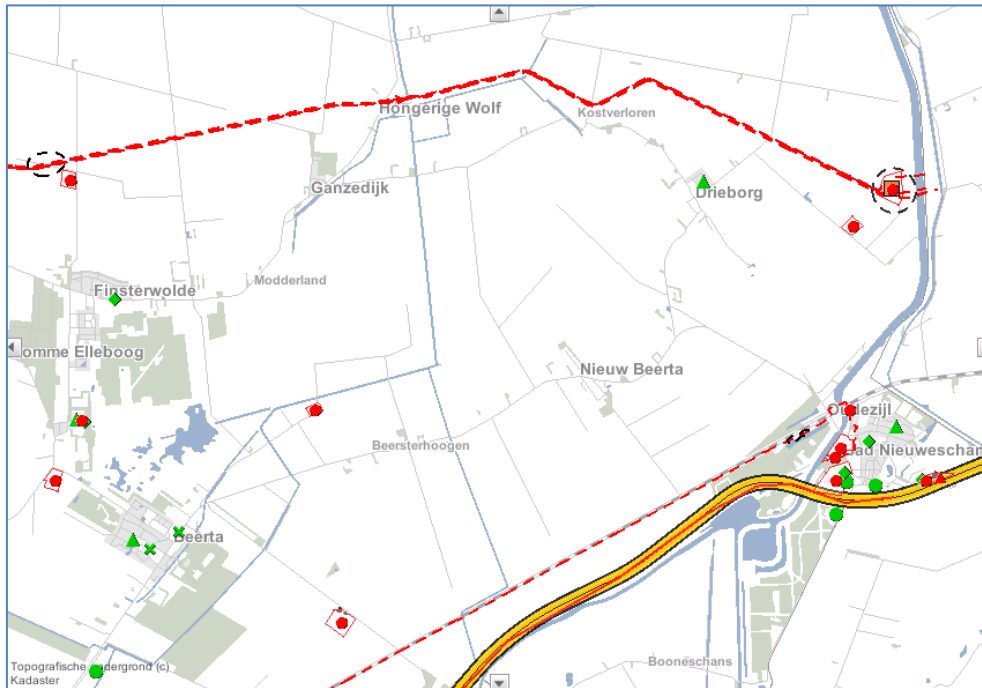
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van kwetsbare objecten, zoals woonhuizen, in de omgeving van een risicovolle inrichting, moet op basis van het Bevi rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Naast het Bevi moet vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

Risicovolle inrichtingen

Het projectgebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Risicovolle inrichtingen liggen op grote afstand. Binnen Nieuw Beerta en omgeving wordt in het bestemmingsplan Buitengebied ook niet voorzien in de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen.



Figuur 8. Fragment Risicokaart Groningen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde transportmodaliteit waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het spoortraject Groningen – Nieuweschan. Dit spoor ligt op circa 1.360 meter van het projectgebied. Het invloedsgebied van dit spoortraject is in het Provinciaal Basisnet gesteld op 1.500 meter, mits de betrokken stoffen daadwerkelijk worden getransporteerd. Uit realisatiecijfers van ProRail is gebleken dat er geen transport van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde. Nog los van het feit dat het aantal personen binnen het projectgebied afneemt; het gaat om een functieverandering van een dorps huis met een bijeenkomstfunctie naar een woonfunctie.

De rijksweg A7 ligt op meer dan 200 meter (ca. 1.660 meter) van het projectgebied en de dichtstbijzijnde hogedruk aardgastransportleiding met een invloedsgebied van 70 meter ligt parallel aan het spoor, en dus ook op circa 1.360 meter van het projectgebied. Verantwoording van het groepsrisico van deze twee risicobronnen is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4. 8. Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen zijn niet aanwezig in en direct rond het projectgebied.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. Daaruit blijkt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. Het gaat hierbij om een initiatief van een particulier tot aankoop van het gebouw van het voormalige dorps huis. De kosten voor functiewijziging met daarbij behorende verbouwactiviteiten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie. Ook wordt de functieverandering ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke situatie en kan per saldo bijdragen aan het behoud van het voormalige dorps huis. Met de toekomstige invulling van het projectgebied is bovendien een passende functie mogelijk die voorziet in een goede huisvesting met werk- en expositieruimtes voor initiatiefnemer.

===