

GEMEENTE LEEK

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED LEEK –
WESTERDIJK 13**



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
LEEK-WESTERDIJK 13**

CODE 20150129 / 20-01-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Rijks- en provinciaal beleid	2
2. 2. Gemeentelijk beleid	2
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	4
3. 1. Huidige situatie plangebied	4
3. 2. Uitgangspunten	4
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	8
4. 2. Ecologie	10
4. 3. Cultuurhistorie	11
4. 4. Archeologie	11
4. 5. Water	11
4. 6. Bodem	12
4. 7. Externe veiligheid	12
5. JURIDISCHE REGELING	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	14

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Westerdijk 13 ten oosten van Enumatil in de gemeente Leek is een agrarisch bedrijf met twee (bedrijfs-)woningen gelegen. Eén van de bedrijfswoningen is niet meer als zodanig in gebruik. De wens is om deze als burgerwoning in gebruik te nemen. Om de woning door derden mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning als plattelandswoning aan te merken. Dit houdt in dat de woning in milieutechnische zin deel uit blijft maken van het agrarische bedrijf, maar dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, zonder dat het agrarisch bedrijf in zijn milieuruimte beperkt wordt.

De gemeente Leek staat in principe positief tegenover de ontwikkeling. Met de *Beleidsnota Plattelandswoningen (2014)* wordt daar onder voorwaarden de mogelijkheid voor geboden. Om de omzetting planologisch mogelijk te maken, wordt met dit postzegelbestemmingsplan in een passende planologische regeling voorzien. Uitgangspunt is dat de woonfunctie mogelijk wordt gemaakt, maar dat tegelijk de ontwikkelingsmogelijkheden van het naast gelegen agrarisch bedrijf niet worden beperkt.

1. 2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt kort ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan weergegeven. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijks- en provinciaal beleid

Rijksbeleid en wetgeving

Op 1 januari 2013 is de *Wet plattelandswoning* in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De *Wet plattelandswoning* regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. Deze wet geeft een oplossing voor bedrijfswoningen die niet meer als dusdanig in gebruik zijn, maar bij een planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Voor de toepassing van de regeling is wel van belang dat de gemeente een planologisch besluit neemt. De gemeente Leek heeft daarvoor de *Beleidsnota Plattelandswoningen* vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan ziet op het juridisch-planologisch maken van de plattelandswoning.

Provinciaal Omgevingsplan Groningen

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020. Het POP kent aan het gebied rond Enumatil een agrarische hoofdfunctie toe voor met name de grondgebonden landbouw.

Omgevingsverordening Groningen

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een *Omgevingsverordening*. De verordening is nauw verbonden met het Omgevingsplan. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is daar één van. 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 voorziet niet in toename van het aantal woningen in het buitengebied. In dit geval is daar ook geen sprake van.

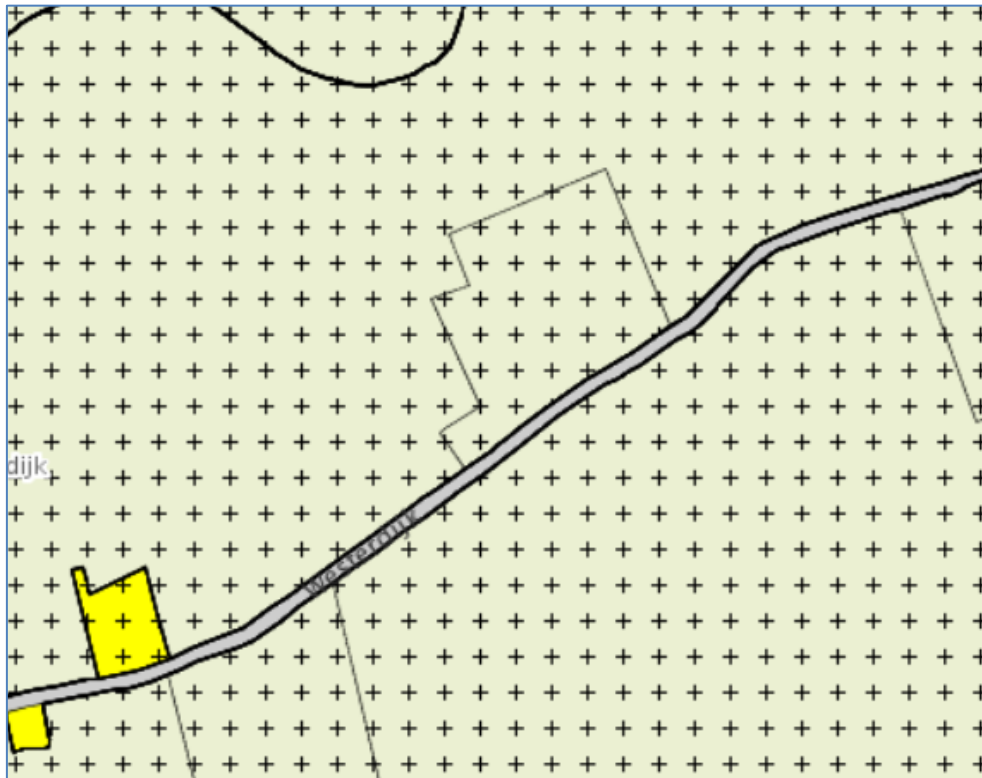
2. 2. Gemeentelijk beleid

Huidig bestemmingsplan Buitengebied

Voor het buitengebied Leek is in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. De onderhavige locatie heeft daarin een agrarische bestemming (Agrarisch- Agrarisch bedrijf 3) met daarin een aanduiding voor de bebouwing. Deze is afgestemd op de aanwezige bebouwing, inclusief de woning Westerdijk 13.

De bestemming Agrarisch bedrijf 3 is bedoeld voor agrarische bedrijven met uitzondering van boom- en/of sierkwekerijen, houtteelt- of fruitteeltbedrijven. Intensieve veehouderij is alleen mogelijk voor zover op de verbeelding aangeduid. Het agrarisch bedrijf in kwestie is een grondgebonden veehouderijbedrijf.

De bestemming geeft aan dat agrarische bouwvlakken in beginsel maximaal 1,5 hectare mogen bedragen, waarbij de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing. Ook geldt het principe van één bedrijfswoning per bedrijf. Onder nader aangegeven criteria kan daarvan ontheffing worden verleend, onder meer voor een tweede bedrijfswoning.



Figuur 1. Fragment bestemmingsplan Buitengebied-Leek (2010)

Naast de agrarische basisbestemming zijn enkele dubbelbestemmingen van toepassing: “Waarde Open Gebied” (ter bescherming van de kenmerkende openheid van het landschap), “Waarde Reliëf” (ter bescherming van kenmerkende hoogteverschillen, bijvoorbeeld in de vorm van zichtbare laagtes dan wel hoogtes in het gebied), alsmede een regeling voor de maatvoering van bebouwing. Hoewel geen concrete agrarische bouwvlakken zijn aangewezen, is kwalitatief bepaald dat gebouwen alleen met inachtneming van het beginsel van concentratie mogen worden gebouwd.

Beleidsnota plattelandswoningen

Gelet op de zich voordoende problematiek van burgerbewoning in het buitengebied heeft de gemeente Leek recent een *Beleidsnota plattelandswoningen* vastgesteld (19 november 2014). Deze notitie bevat criteria waaronder deze vorm van bewoning kan worden toegestaan. Zie ook hoofdstuk 3 van deze toelichting.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Huidige situatie plangebied

In de luchtfoto in figuur 2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

Te zien zijn:

- De agrarische bedrijfsbebouwing.
- Het overwegend open landschapskarakter van het omliggende agrarisch gebied.
- De ligging van het pand Westerdijk 13 (indicatief aangeduid).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

Opgemerkt kan worden dat de woning een aantal jaren leeg heeft gestaan. Gelet ook op het recent vastgestelde beleid van de gemeente heeft de eigenaar verzocht om een passende woonbestemming voor het pand.

3. 2. Uitgangspunten

Algemeen

In de *Beleidsnota Plattelandswoningen* zijn de criteria opgenomen waaronder in voorkomend geval meegewerkt kan worden aan het toestaan van een plattelandswoning in het buitengebied. Na een kenschets van de problematiek worden voorwaarden gegeven voor een gebruik als plattelandswoning. De nota vat eerst de voorwaarden uit de wet samen.

Uit de Wet plattelandswoningen is een zestal inhoudelijke voorwaarden af leiden:

1. De bestemming Agrarisch bedrijf met het bijbehorende bouwvlak blijft gehandhaafd. Dit betekent in beginsel dat de landbouwinrichting binnen het agrarische bouwvlak nog in werking is. Wanneer de inrichting buiten werking is, maar de verwachting is dat de agrarische activiteiten binnen de planperiode worden voortgezet, kan de aanwijzing eventueel ook worden toegepast.

2. De betreffende woning, voorheen behorend tot de landbouwinrichting, ligt binnen het aangewezen agrarische bouwvlak van de landbouwinrichting. Onder landbouwinrichting wordt verstaan: een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.
3. In het bestemmingsplan, de beheersverordening of omgevingsvergunning is door middel van een aanduiding en planregels bepaald dat bewoning door een derde (een niet-agrariër) is toegestaan. De woning is dan van rechtswege onderdeel van de bijbehorende landbouwinrichting.
4. De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling fijn stof of verkeer van de onder 1 vermelde inrichting.
5. De activiteit (woonfunctie) belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
6. Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.

In de beleidsnota wordt verder ingegaan op het *Activiteitenbesluit* en de wijziging daarin (per 1 januari 2014). Daarin is het mogelijk gemaakt dat ook burgerbewoning bij loonwerkbedrijven kan plaatsvinden. Opgemerkt wordt daar dat als agrarische bedrijven vergunningplichtig zijn, er sprake is van een Wabo-toets, terwijl bij niet-vergunningplichtige bedrijven het Activiteitenbesluit van toepassing is. Dat laatste is hier het geval.

Concretisering bestemmingsplan

1. De woning blijft een bestemming Agrarisch bedrijf houden, maar wordt wel specifiek aangeduid.
Concretisering bestemmingsplan: het bestemmingsplan bevat een basisregeling voor het agrarisch bedrijf, met daaraan toegevoegd een gerichte functieaanduiding: "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".
2. Het agrarisch bedrijf wordt ter plaatse niet beperkt in de agrarische bedrijfsvoering: door de wettelijke regeling uit de *Wet plattelandswoningen* is het gebruik van de oorspronkelijke bedrijfswoning door derden toegestaan. In milieutechnische zin blijft de betreffende woning deel uitmaken van het naastgelegen agrarisch bedrijf en wordt zo het agrarisch bedrijf niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Met het oog daarop wordt de woning voorzien van een regeling die uitbreiding van de woonfunctie richting het agrarisch bedrijf niet mogelijk maakt.
3. Uit de *Wet plattelandswoningen* vloeit voort, dat de agrarisch bestemming van het hele perceel niet wordt gewijzigd. Mocht er sprake zijn van bedrijfsbeëindiging, dan moet de bestemming voor het agrarisch bedrijf aangepast worden. In dit geval is dit niet aan de orde: het agrarisch bedrijf wordt voortgezet.
4. Gelet ook op de uitspraken van de Raad van State moet rekening worden gehouden met de milieuumstandigheden (geur, geluid, luchtkwaliteit), kortom met een aanvaardbaar leefklimaat. In hoofdstuk 4 wordt hierop meer in het bijzonder ingegaan.

Toetsing van de situatie aan de Westerdijk aan de criteria van de Beleidsnota Plattelandswoningen geeft aan dat gekeken moet worden naar uitgangspunten die bepalend zijn voor de gewenste aanduiding (1) en uitgangspunten die daarvoor in beginsel geen belemmering vormen, maar wel een rol spelen in een goede afweging (2).

1a. Karakteristieken buitengebied en cultuurhistorische waarden

Ter plaatse is sprake van een open landbouwgebied. De bebouwing van het pand Westerdijk 13 is al bestaand en de openheid wordt niet verder aangetast. Bovendien is in landschappelijke zin de woning door een haag aan de buitenzijde goed landschappelijk ingepast. Er is geen sprake van een karakteristiek pand met cultuurhistorische waarden.



Figuur 3. Vóóranzicht met landschappelijke markering richting buitengebied

1b. Leefbaarheid

Ter plaatse is sprake van een aanvaardbare woonsituatie. Er is een ruime woning aanwezig met een begane grondoppervlakte van circa 110 m². Wél is uiteraard sprake van een naastgelegen agrarisch bedrijf. In ruimtelijke zin is dit afgeschermd van de woning door (op dit moment) een erfbeplanting aan weerszijden van een watergang.



Figuur 4. Landschappelijke afscheiding woning en agrarisch bedrijf

1c. Aspecten van een goed woon- en leefklimaat

Het gaat hier om een beoordeling van milieuaspecten als geur, geluid, fijnstof en gezondheid. Deze worden in paragraaf 4.1. beschreven.

2. Functionele aspecten

Heet gaat hierbij voornamelijk om de invloed op de woningmarkt, de functionele kenmerken van het gebied en de bedrijfsontwikkeling. De beleidsnota geeft aan dat het aanwijzen van een woning als plattelandswoning in dermate geringe plaatsvindt, dat de invloed op de lokale woningmarkt navenant klein is. In de concrete situatie is bovendien sprake van een woonsituatie die al een lange reeks van jaren aanwezig is. Dat geldt ook voor de invloed op de functionele kenmerken van het buitengebied (hoofdfunctie landbouw). Er is sprake van een ruimtelijk afgebakend perceel, van een verdere versterking is geen sprake.

Wat betreft de relatie tot de agrarische bedrijvigheid is al eerder opgemerkt dat in milieu-technische zin sprake is van één inrichting met het naastgelegen bedrijf. Waar het gaat om de agrarische bedrijven in de omgeving ligt westelijk van de woning een agrarische bedrijfsbestemming op een afstand van circa 150 meter. Andere agrarische bedrijven in het buitengebied van Leek en de aangrenzende gemeente Zuidhorn liggen op grotere afstand. Aan de richtafstand voor agrarische bedrijven van 100 meter voor grondgebonden bedrijven kan worden voldaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de relevante omgevingsaspecten.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt, met toepassing van de *Wet plattelandswoningen*, het gebruik van de bedrijfswoning door derden toegestaan. In milieutechnische zin blijft de bedrijfswoning deel uitmaken van het agrarische bedrijf en wordt het naastliggende agrarische bedrijf niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Wel moet ter plaatse van de plattelandswoning sprake zijn van een aanvaardbaar woonklimaat. Voor deze afweging is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten.

Voor grondgebonden rundveehouderijbedrijven als dat aan de Westerdijk 11 geldt een richtafstand van 100 meter. Het aspect *geurhinder* wordt als bepalend aangemerkt. Daarnaast is *geluidhinder* als gevolg van het agrarisch bedrijf van belang. Voor dit aspect geldt een richtafstand van 30 meter, net als voor het aspect *hinder/stof*. Voor *gevaar* geldt geen afstand.

De afstand tussen de plattelandswoning en het kadastrale perceel van het agrarisch bedrijf is circa 20 meter, de afstand tot de boerderijschuur bedraagt circa 40 meter. In deze schuur wordt jongvee gehouden en vinden overige agrarische activiteiten plaats. De stallen en nieuwere schuren, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, liggen op minimaal 70 meter. Voor *geur* wordt dus niet aan de richtafstanden voldaan, voor *geluid* is een nadere onderbouwing noodzakelijk. Vanuit de overige aspecten bestaan in geen geval belemmeringen.

Geurhinder

Geurhinder wordt uitgedrukt in Odeurunits per kubieke meter (oe/m^3). Op basis van de *Wet geurhinder en veehouderij* geldt dat de maximale belasting op geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied $8 oe/m^3$ mag zijn. Uit de milieuvergunning van het bedrijf blijkt dat de huidige geurbelasting ongeveer $8 oe/m^3$ is. De gemeente kan met een geurverordening de normen aanpassen tot $14 oe/m^3$.

In de *Geurverordening Leek* is bepaald dat de minimale afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woning in het buitengebied 25 m bedraagt¹. De *Wet geurhinder en veehouderij* is echter niet van toepassing. De woning blijft immers in milieutechnische zin deel uitmaken van de inrichting.

Voorts moet worden opgemerkt dat het naastgelegen agrarisch bedrijf geen vergunningplichtig, maar een meldingplichtig bedrijf is, waarbij milieutechnisch sowieso aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit moet worden voldaan.

Daarom is de geur situatie nader beoordeeld vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Daaruit blijkt het volgende:

- Vanuit de geurnormering kan een indicatie worden gegeven welke afstand voor een redelijk woonklimaat aangehouden kan worden. Het blijkt dat de afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing meer dan 35 meter bedraagt. Dit voldoet ruimschoots aan de minimale afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woning.
- De meest bepalende bedrijfsactiviteiten vinden aan de oostzijde van het gebouw plaats (op ruimere afstand).
- Er is geen sprake van intensieve veehouderij.

Met het oog hierop is vanuit dit aspect er sprake van een aanvaardbaar woonklimaat.

Geluidhinder

Zoals genoemd geldt voor geluidhinder een richtafstand van 30 meter (voor het omgevingstype 'rustige woonomgeving'). De richtafstand wordt berekend tussen de grens van de inrichting en het milieugevoelig object, in dit geval de plattelandswoning. De grens van de inrichting is in dit geval niet eenduidig: de plattelandswoning ligt nog binnen het 'bestemmingsvlak' van het bedrijf en blijft milieutechnisch een onderdeel van de inrichting.

De afstand tussen de plattelandswoning en het perceel van het agrarisch bedrijf is ruim 20 meter en tot de nabij gelegen bedrijfsbebouwing ruim 30 meter. Er wordt niet volledig aan de richtafstand voldaan. Echter, de richtafstanden zijn gebaseerd op de afstand tussen de mogelijk milieubelastende activiteit en het omgevingstype. De richtlijnafstanden van de VNG gelden voor een "rustige woonwijk". De richtafstanden kunnen, voor zover dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één stap worden verlaagd in welk geval een richtafstand van ten minste 10 meter wordt gehanteerd. Daaraan kan worden voldaan.

Verder moet worden opgemerkt dat het naastgelegen agrarisch bedrijf geen vergunningplichtig, maar een meldingplichtig bedrijf is, waarbij milieutechnisch sowieso aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit moet worden voldaan.

Daarom is de geluidssituatie nader beoordeeld vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Daaruit blijkt het volgende:

- Aan de zijde van het agrarisch bedrijf is sprake van de 'rustige' zijde. De ontsluiting voor bedrijfsverkeer en de manoeuvreerruimte liggen aan de oostzijde op ruim 50 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

¹⁾ De Geurverordening is met name beredeneerd vanuit het agrarisch bedrijf, de Wet Plattelandswoningen vanuit de degene die geen relatie met het agrarisch bedrijf heeft.

- De gronden tussen de woning en het bedrijf zijn met deze herziening voorzien van een regeling waarbij geen uitbreiding van de bebouwing mogelijk is, dichter naar het agrarisch bedrijf toe.

Daarnaast geldt aangaande het aspect geluid:

- Vanwege het wegverkeerslawaai is sprake van een zeer geringe intensiteit op de Westerdijk, die is beperkt tot lokaal bestemmingsverkeer. Hoewel het wonen een geluidsgevoelige functie is, gaat het hier om de regeling van een bestaande situatie. In het bestemmingsplan is dat ook vastgelegd.

Hiermee rekening houdend, is er vanuit overwegingen van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbare situatie vanuit oogpunt van geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Aangaande het aspect "luchtkwaliteit" wordt algemeen opgemerkt, dat Enumatil in een gebied ligt waar het algemeen niveau van de luchtkwaliteit goed is. De Westerdijk ligt ook niet nabij een rijks- of provinciale weg met gevolgen voor de geluidsbelasting. Dat blijkt bijvoorbeeld uit luchtkwaliteitsmetingen van het RIVM.

Met dit plan wordt niet voorzien in functies die grenswaarden van het Besluit *Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* overschrijden. Het aantal woningen blijft gelijk, er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is sprake van een reeds aanwezige situatie.

4. 2. Ecologie

▪ Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Wat betreft de gebiedsbescherming liggen er in de (directe) omgeving van het plangebied geen Natura 2000-gebieden noch gebieden die horen tot de EHS (Natuurnetwerk Nederland) en zijn deze ook niet voorzien. Dit blijkt uit de *Omgevingsverordening Groningen*.

Wat betreft de soortbescherming gaat het met dit bestemmingsplan om de legalisering van een functieverandering waarbij het aspect van soortbescherming niet aan de orde is.

4. 3. Cultuurhistorie

▪ *Toetsingskader en beleid*

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.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het pand aan de Westerdijk 13 in kwestie kent geen cultuurhistorische waarden. Het plan ontmoet op dat punt geen belemmeringen.

4. 4. Archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gemeenten in het Westerkwartier hebben recent gemeenschappelijk archeologiebeleid ontwikkeld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 10-03-2014, def).

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het pand aan de Westerdijk 13 ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bovendien richt zich dit bestemmingsplan op functieverandering. Het plan ontmoet op dat punt geen belemmeringen.

4. 5. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

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. Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Samen met de betrokken gemeenten in het Westerkwartier en het waterschap Noorderzijlvest is *Waterplan Regio West-Groningen* opgesteld. In dit intergemeentelijke waterplan is een visie voor het jaar 2020 gegeven.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan: watertoets*

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een regeling voor de bestaande bebouwing met reguliere, perceelsgebonden ontwikkelingsruimte.

Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de waterhuishouding ter plaatse. Rondom het perceel liggen overigens aan verschillende zijden watergangen die tevens voor waterafvoer zorgen.

4. 6. Bodem

- *Toetsingskader en beleid*

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieuhygiënische zin verandert het gebruik niet. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 7. Externe veiligheid

- *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi). Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit transportroutes externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Volgens de *Risicokaart Groningen* liggen er nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen, noch transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen.



Figuur 5. Fragment Risicokaart Groningen

5. JURIDISCHE REGELING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Dit bestemmingsplan moet in juridische zin als een partiële herziening van het bestaande bestemmingsplan Buitengebied worden opgevat en wel zodanig, dat aan het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied Leek* een specifieke regeling wordt toegevoegd die een gebruik van het pand Westerdijk 13 als plattelandswoning mogelijk maakt. Hiermee wordt de gemeentelijke *Beleidsnota Plattelandswoningen* naar de plansituatie vertaald.

Naast deze functie-toevoeging is verder specifiek een regeling dat het aantal bedrijfswoningen niet verder mag toenemen en dat de ruimte tussen de hoofdgebouwen Westerdijk 11 en 13 niet verder bebouwd wordt. Voor het overige blijven de onderliggende regels van genoemd plan Buitengebied van kracht. Naast de juridische motieven, beantwoordt deze planopzet tevens aan de digitaal te stellen eisen: onderliggende bestemmingen blijven actueel en zichtbaar, de nieuwe regeling wordt daaraan toegevoegd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het bestemmingsplan wordt het gebruikelijke overleg gevoerd. Gelet op het conserverende karakter van het plan wordt vervolgens een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 8 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Binnen het bestemmingsplan gaat het om een regeling voor een bestaande functie. Daarmee heeft de gemeente geen financiële bemoeienis.

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al op een andere wijze is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat er geen sprake is van nieuwbouw, maar van functieverandering.

===