

GEMEENTE MARUM
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PLATTELANDSWONING NIEBERT -
MOLENWEG 87



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEBERT -
MOLENWEG 87**

CODE 144206 / 22-03-2016

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Liggen projectgebied	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie projectgebied	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Geluid	10
4. 4. Ecologie	10
4. 5. Cultuurhistorie	11
4. 6. Archeologie	11
4. 7. Water	11
4. 8. Bodem	12
4. 9. Externe veiligheid	12
5. UITVOERBAARHEID	13
5. 1. Inleiding	13
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	14

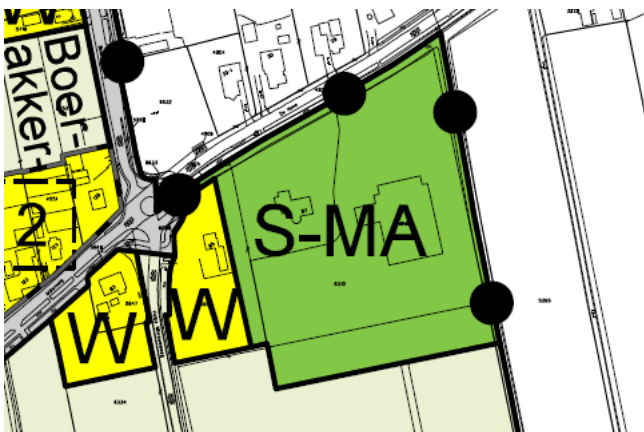
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Molenweg 87 te Niebert in de gemeente Marum is een manege met één (bedrijfs-)woning gevestigd. De manege en de bijbehorende stallencomplex zijn los verkocht van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft daarom geen binding meer met de bedrijfsvoering van de manege. De wens is om deze als reguliere burgerwoning in gebruik te nemen. Om de bewoning 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 in juridische zin als plattelandswoning is toegestaan, zonder dat het agrarische bedrijf in zijn milieuruimte beperkt wordt. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt een juridisch-planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het *Bestemmingsplan Buitengebied Marum*, zoals dat op 1 maart 2010 door de gemeenteraad van Marum is vastgesteld. Het projectgebied heeft daarin een bestemming "Sport - Manege". (S-MA). Deze bestemming biedt echter geen basis voor medewerking aan het initiatief. Het voorgenomen gebruik van het perceel, voor in hoofdzaak wonen, is in strijd met de bestemming. Het wonen is namelijk alleen toegestaan ten dienste van een gevestigd bedrijf.



Figuur 1. Fragment geldende bestemmingsplan Buitengebied Marum-2010

1. 3. Liggen projectgebied

Het projectgebied betreft een locatie aan de Molenweg 87 in Niebert. Het gaat om een gebied met daarop de (voormalige) bedrijfswoning met de daar bijbeho-

rende bedrijfsgebouwen ten behoeve van een manege. Het projectgebied ligt op circa vier kilometer van de hoofdkern Marum. In navolgende figuur is het projectgebied weergegeven.



Figuur 2. Ligging projectgebied

1. 4. Leeswijzer

In het volgende *hoofdstuk (2)* van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt kort ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In *hoofdstuk 3* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie projectgebied

Het perceel ligt in een bebouwingslint langs de Molenweg met voornamelijk woonfuncties en enkele (agrarische) bedrijfsfuncties. In ruimtelijke zin maakt het bebouwingslint deel uit van het bestaande wegdorpenlandschap, waarbij Niebert is gelegen aan het oorspronkelijke lint tussen Marum en Leek. In landschappelijke zin is er sprake van een in hoofdzaak agrarisch gebied met houtsingels en daartussen open laagten. Het projectgebied betreft een perceel met daarop een (voormalige) manege, met daarbij twee (buiten) paardenbakken en een enkele schuur. Aan de noordwestzijde wordt het perceel begrensd door een beplantingstrook. De overige zijden hebben een open uitstaling met zicht op het landelijk gebied. In de luchtfoto in figuur 2 en 3 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 3. Luchtfoto projectgebied (bron: Bingmaps)



Figuur 4. Luchtfoto bestaande situatie (d.d. 15 september 2014) (bron: gemeente Marum)

2. 2. Beschrijving initiatief

In de nieuwe situatie heeft initiatiefnemer voornemens de bedrijfswoning te gaan bewonen als burgerwoning. Aan de woning worden geen ingrepen voorgesteld. Feitelijk gezien blijft de bedrijfsvoering van de manege behouden. In de nieuwe situatie wordt enkel de woning qua gebruik afgesplitst waardoor er sprake is van een plattelandswoning. Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Ter plaatse is sprake van het coulissenlandschap van het Zuidelijk-Westerkwartier. Dit type landschap wordt van oorsprong gekenmerkt door smalle langgerekte kavels die worden gescheiden door houtsingels. De bebouwing van het pand Molenweg 87 is al bestaand en het landschap wordt niet verder aangetast. Er is geen sprake van een karakteristiek pand met cultuurhistorische waarden.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar woonfuncties, met enkele agrarische en bedrijfsfuncties voorkomen. De bedrijven liggen op voldoende afstand. Door toepassing van de Wet Plattelandswoningen wordt geregeld dat plattelandswoningen niet als reguliere burgerwoningen worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie.

Verkeer en parkeren

De Molenweg betreft een ontsluitingsroute voornamelijk bestemd voor bestemmingsverkeer tussen Marum en Leek en als route richting de A7. Deze 60-km/h-weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Daarnaast is ook geen sprake van verkeerstoename daar het enkel om een functiewijziging gaat. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen volgens kencijfers van het CROW (Publicatie 317). Volgens de publicatie geldt dat er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het omzetten van een boerderij naar een woning is geen verstedelijking in dit kader.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze ruimtelijke onderbouwing raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro en evenmin genoemd in het SVIR.

Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de *Wet plattelandswoningen* 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 plattelandswoningen 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 planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De bewoning geniet echter geen bescherming tegen negatieve milieueffecten (geur- en geluïhinder) van de voormalige eigen stallen en de uitbreidingsmogelijkheden daarvan. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Onderhavige functiewijziging heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een manege. De gronden van het perceel vallen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied-Marum onder de bestemming 'Sport - Manege'. Deze bestemming valt binnen het agrarische beoordelingskader.

In relatie tot toepassing van de wettelijke regeling is dat als uitgangspunt genomen.

Zo gaat de landbouwsector bij het agrarisch beoordelingskader uit van het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven.

Bij de uitleg van dat begrip gaat het om een ruime omschrijving waarbij Landbouwhuisdieren voor productiedoeleinden worden gehouden.

Dat kan bijvoorbeeld voor de productie van melk, vlees, wol, eieren zijn, maar ook m voor bijvoorbeeld het berijden van de dieren (manege). Bij het invulling geven van het begrip 'landbouwhuisdieren' wordt aangesloten bij de omschrijving in de regeling Ammoniak en veehouderij. Het houden van paarden valt daar ook onder.

Gelet hierop is ervan uitgegaan dat de aan de orde zijnde manege op dit punt gelijk mag worden gesteld aan agrarische bedrijvigheid voor landbouwhuisdieren en – in het verlengde daarvan – dat gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden op grond van de Wet plattelandswoningen.

Dit wordt ook ondersteund door een uitspraak van de Raad van State van 24 mei 2014 (zaaknummer JOM 2014/535). In de uitspraak wordt geconcludeerd dat een manege is aan te merken als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a Wabo en een daarbij behorende bedrijfswoning kan worden aangemerkt als een 'plattelandswoning'.

De 'plattelandswoning' behoudt de sport-manege bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksregels (planologisch blijft sprake van een bedrijfswoning). Er kunnen ook geen bedrijfsgebouwen en/of nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht bij een plattelandswoning.

Door toepassing te geven aan de Wet plattelandswoningen vormt de afgesplitste burgerwoning geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van de manege, waartoe de woning behoorde.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid zowel op het platteland als in de kernen van Groningen behouden blijft en waar mogelijk versterkt.

Het plangebied is gelegen in het houtsingelgebied van het Zuidelijk Westerkwartier. Het maakt deel uit van een wegdorpenlandschap met besloten ruggen (gasten) met houtsingels en daartussen open laagten. De provincie wil samen met de gemeenten het Zuidelijk Westerkwartier aantrekkelijker maken als woongebied door het gebiedseigen karakter van de woonlinten te versterken, bijvoorbeeld door kennis en deskundigheid aan te bieden bij het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing.

De provincie wil zorgvuldig omgaan met woningbouw in het buitengebied. Mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied zijn onder andere bedrijfswoningen, incidentele woningbouw in kleine kernen en bebouwingslinten en functiewijziging in vrijkomende gebouwen. De provincie biedt de mogelijkheid om vrijkomende gebouwen, zoals monumentale boerderijen te gebruiken voor andere activiteiten. Hiermee wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland, aan handhaving van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Hierbij biedt de provincie onder andere de ruimte voor wonen. Afgezien van geringe aanpassingen moet de woonfunctie binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

Provinciale Omgevingsverordening Groningen

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde Omgevingsverordening. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het 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. Op 24 september 2014 is de laatste herziening vastgesteld. Op basis van artikel 4.27 van de verordening wordt ruimte geboden voor de functie wonen in vrijkomende gebouwen. In lid 3 zijn regels opgenomen voor hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied.

Voorwaarde is dat de woonfunctie wordt beperkt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering blijft gehandhaafd. Eventuele bedrijvigheid is beperkt tot en met milieucategorie 2 en opslag van goederen dient inpandig plaats te vinden. De ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met de provinciale beleidsuitgangspunten en regels uit de POV. Er is namelijk sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij het hoofdgebouw gehandhaafd blijft. In paragraaf 2.3 is beschreven dat de ontwikkeling binnen de regionale woonvisie Westerkwartier past. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de provinciale verordening.

Ontwerp-omgevingsvisie -en verordening

Op dit moment is de provincie Groningen bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie, de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan. Een ontwerp is in november 2015 ter inzage gelegd. Ook in de nieuwe ontwerp-Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het gebruik van vrijgekomen in gebouwen in het buitengebied. De functie wonen is slechts toegestaan in het hoofdgebouw en in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een (regionaal) Woonvisie. Hiervoor is beschreven dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. De woning betreft een functieverandering binnen een bestaand pand. In paragraaf 3.3 is beschreven dat de ontwikkeling binnen de regionale woonvisie Westerkwartier past.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

Op 18 maart 2015 is de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld door de in de regio behorende gemeenten. De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 schetst een perspectief voor het wonen in het Westerkwartier en bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

‘Ruimte om te wonen’ staat centraal in de woonvisie. Hierin ligt besloten dat het Westerkwartier niet alleen fysiek de ruimte biedt voor het wonen, maar ook de mogelijkheid geeft om woonwensen waar te maken en ruimte geeft aan bewoners om initiatief te nemen.

Het doel van de woonvisie is niet om grote aantallen woningen te bouwen, maar om in de vraag te voorzien. De voorkeur gaat uit naar inbreidingslocaties. De gemeenten in het Westerkwartier gaan uit van het toevoegen van 1.015 woningen tot 2020 en nog eens 675 tot 2025. De woonvisie gaat uit van circa 170 nieuwe woningen per jaar in de regio Westerkwartier. Echter de exacte aantallen zijn onvoorspelbaar. De gemeente Marum is vrij om nieuwe plannen toe te voegen zolang de nieuwe plannen passen binnen de totale geraamde woningbehoefte. Het herbestemmen van vrijkomende gebouwen laat de gemeente dan ook toe. Wanneer toevoeging leidt tot overschrijding van de totale geraamde behoefte, vraagt dat om overleg met de provincie en om het ‘inruilen’ van capaciteit op een andere locatie in de gemeente. In onderhavig plan is sprake van een particulier initiatief waarbij de functiewijziging past binnen de planningslijst van de woonvisie. Er is namelijk sprake van het toevoegen van één woning door een particulier plan. Hiervan zijn er 45 van in de planningslijst opgenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het projectgebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingsituatie 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. Ter plaatse van de plattelandswoning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woonklimaat. Voor deze afweging wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst 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.

Met omgevingsvergunning voor het afwijken van het 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 de bedrijfsvoering in de omgeving niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

De woning ligt namelijk op voldoende afstand tot bedrijfsactiviteiten. Het dichtsbijzijnde bedrijf betreft de Holm 34 ten noordwesten. Het perceel is in gebruik als expositieruimte. Expositieruimtes vallen onder milieucategorie 1. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Het projectgebied bevindt zich op ruim 50 meter van het perceel Holm 34. Daarnaast is op ruim 150 meter afstand ten zuiden van het projectgebied een fruitteelt bedrijf gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter op basis van geluid. Aan beide richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Met de komst van de *Wet Plattelandswoningen* (op 1 januari 2013) en de reparatie van het Activiteitenbesluit (op 1 maart 2014) hebben voormalige bedrijfswoningen geen bescherming meer tegen geur van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de plattelandswoning is dan ook sprake van een aanvaardbaar woonklimaat.

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' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bij-

dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 3. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het projectgebied ligt in de geluidszone van de Molenweg. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het projectgebied ligt hier binnen.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie. Daarom wordt aangenomen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Overige wegen liggen op dusdanig afstand van het projectgebied, dat deze akoestisch gezien ook niet relevant zijn.

4. 4. Ecologie

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.

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.

Wat betreft de soortbescherming gaat het met deze ontwikkeling om het legaliseren van een functieverandering waarbij het aspect van soortbescherming niet aan de orde is.

4. 5. Cultuurhistorie

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. Het pand Molenweg 87 kent geen cultuurhistorische waarden. Wel maakt het lint waaraan het perceel is gelegen deel uit van een oude bebouwingsrug. Echter hier vinden geen ingrepen in plaatst. Het plan ontmoet op dat punt geen belemmeringen.

4. 6. Archeologie

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). Het pand aan de Molenweg ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien richt zich deze omgevingsvergunning zich op functieverandering. Het plan ontmoet op dat punt geen belemmeringen.

4. 7. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20151118-34-11958). Op basis van deze toets wordt in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. Het betreft slechts een functieverandering van bebouwing. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding. Op basis hiervan is de procedure geen waterschapsbelang gevolgd. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

4. 8. Bodem

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.

De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieu hygiënische zin verandert het gebruik niet. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmeringen.

4. 9. Externe veiligheid

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 het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4. 10. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht. In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Inleiding

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

5. 2. 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. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. Het project is hiermee maatschappelijk uitvoerbaar. Tijdens de periode van ter visie legging van de ontwerpomgevingsvergunning (van 29 januari 106 tot en met 10 maart 2016) zijn er geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is verleend op 22 maart 2016.

5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De gemeente moet, volgens de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Het plan dat deze omgevingsvergunning mogelijk maakt wordt niet aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het is niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ruimtelijke procedure worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

Op basis van de Wet Plattelandswoningen zijn er mogelijkheden om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een woonfunctie. Voorts worden geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving veroorzaakt. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.