

Bestemmingsplan

Landbouwstraat 35, Wildervank

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Landbouwstraat 35, Wildervank”

Bestemmingsplan: Landbouwstraat 35, Veendam
IDN: NL.IMRO.0047.01WPLandbouwstr35-0301
Status: Ontwerp
Datum: Mei 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	GELUID	18
5.2	BODEMKWALITEIT	18
5.3	LUCHTKWALITEIT	19
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
5.5	MILIEUZONERING	22
5.6	GEUR	24
5.7	ECOLOGIE	24
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	26
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	29
6.1	VIGEREND BELEID	29
6.2	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	31
7.1	INLEIDING	31
7.2	OPZET VAN DE REGELS	31
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	32
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	35
9.1	VOOROVERLEG	35
9.2	INSpraak	35
9.3	ZIENSWIJZEN	35
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	36	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	37
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Landbouwstraat 35 in Wildervank (hierna: het plangebied). Op deze locatie, gelegen in het buitengebied, bevinden zich een woning en een schuur, deze zijn tot op heden in gebruik als agrarisch bedrijf met kaas- en klompenmakerij. Dit bedrijf wordt in zijn geheel beëindigd. Initiatiefnemer wil het perceel aankopen, in de woning gaan wonen en de schuur gebruiken voor opslag. De schuur zal volledig worden opgeknapt en het asbest dak zal worden verwijderd. Vanwege het vervallen van de agrarische functie is het wenselijk om het plangebied te voorzien van een reguliere woonfunctie, waarbinnen de opslag in bestaande bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt.

Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Veendam” de bestemming ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders op basis waarvan de wijziging kan worden doorgevoerd. Tevens is aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Landbouwstraat 35 ligt in het zuiden van het dorp Wildervank. Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing van Wildervank. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Veendam, sectie N, nummer 806. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Wildervank en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Veendam en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Landbouwstraat 35, Wildervank” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0047.01WPLandbouwstr35-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

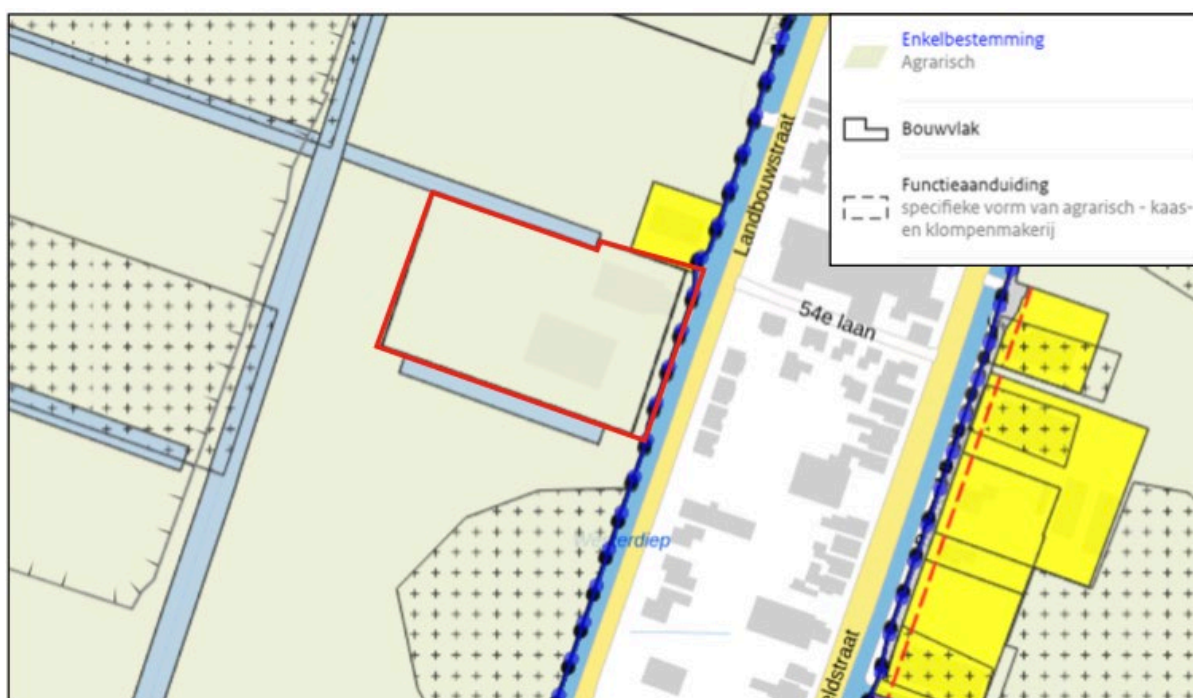
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Veendam” vastgesteld per 24 oktober 2016 door de gemeente Veendam. Betreffende dit plan is een veegherziening vastgesteld per 28 oktober 2019 genaamd “Veegplan Buitengebied Veendam 2019”.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Buiten gebied Veendam” opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam 2019” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het “Veegplan Buitengebied Veendam 2019” de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Het plangebied is volledig voorzien van een bouwvlak, waarop de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kaas- en klompenmakerij’ geldt.

‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: grondgebonden agrarische bedrijven; wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Vanwege de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kaas- en klompenmakerij’ is tevens een kaas- en klompenmakerij toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruiken van het plangebied voor reguliere woondoeleinden en bijbehorende bedrijfsactiviteiten past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7.2 van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid. De huidige bestemming ‘agrarisch’ moet worden omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Veendam beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied aan de Landbouwstraat 35 ligt in het zuiden van het dorp Wildervank. Dit dorp ligt grotendeels tussen de twee kanalen de Westerdiep en de Oosterdiep. Het plangebied ligt aan de westkant van de Westerdiep. Ten noorden van het plangebied bevinden zich woonfuncties, ten oosten is het kanaal de westerdiep gelegen. In het zuiden en het westen zijn agrarische gronden gevestigd.

Het plangebied betreft een agrarisch erf met bijbehorende bebouwing. De bebouwing betreft een woning aan de straatzijde en een voormalige agrarische opstal ten zuidwesten van deze woning. In het verleden was er een agrarisch bedrijf met een kaasmakerij gevestigd. Het erf is voorzien van een tuin en erfverharding ten behoeve van de voormalige agrarische activiteiten. Achter de bebouwing bevindt zich agrarische grond. Het perceel wordt met een in- en uitrit ontsloten op de Landbouwstraat.

In afbeelding 2.1, 2.2 en afbeelding 2.3 is met een luchtfoto en straatbeelden de bestaande situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld(noord) plangebied (Bron: google maps)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld(zuid) plangebied (Bron: google maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om het plangebied aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden en het opslaan van materiaal. Hiertoe dient de huidige bestemming te worden gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met de functieaanduiding opslag ter plaatse van de bestaande schuur. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het gaat om een functiewijziging. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen.

De schuur zal volledig worden opgeknapt en het asbest dak zal worden verwijderd. In de nieuwe situatie wordt deze schuur gebruikt voor opslag van initiatiefnemers hun activiteiten in partytenten, statafels en foodtrucks. De rest van het perceel wordt opgezet als tuin

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming ‘Agrarisch’ verwijderd. De agrarische bedrijfsactiviteiten met kaasmakerij zijn hierdoor permanent beëindigd. Een woonfunctie is qua gebruik passend binnen het bebouwingslint aan de Westerdiep. Het plangebied wordt daarmee voorzien van een duurzame vervolgfunctie, die qua karakter goed past in de directe omgeving en het dorp Wildervank, waar reeds overwegend woonfuncties voorkomen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaan door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming ‘Agrarisch’ omgezet naar een woonbestemming. De bebouwing, waaronder de bestaande bedrijfswoning, wordt daarbij in gebruik genomen als een reguliere burgerwoning. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De schuur wordt gebruikt voor opslag. Er wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn. In vergelijking met de huidige agrarische gerelateerde verkeersbewegingen is er sprake van een afname van verkeersbewegingen.

De ontsluiting op de Landbouwstraat wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitrit op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze plaatsvinden. Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een agrarisch erf. De NOVI laat zich niet uit over projecten van dergelijk kleinschalige omvang. Binnen de ontwikkeling is daarmee geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Gelet op het gegeven dat de ontwikkeling betrekking heeft op een functiewijziging, waarbij er geen sprake is van extra woningen of het toevoegen van bebouwing, wordt gesteld dat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarmee tevens geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Verder is er slechts sprake van een functiewijziging. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie provincie Groningen is op 1 juni 2016 vastgesteld. Sindsdien is de visie een aantal keer gewijzigd en geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. De visie bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

Ruimte

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

Natuur 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

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie. De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en het belang 'ruimtelijke kwaliteit'.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Buitengebied

De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil zij het buitengebied als woongebied

aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Woningvoorraad

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil met gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Hiervoor dienen gemeenten in regionaal verband een visie op te stellen. Bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Bij voorkeur maakt de visie deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel.

4.2.1.4 Toetsing aan de omgevingsvisie

De locatie van het plangebied wordt in de provinciale omgevingsvisie aangemerkt als ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande leegstaande bebouwing aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Het buitengebied wordt als woongebied aantrekkelijk gehouden en de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer krijgt de mogelijkheid om zich te vestigen en te ontwikkelen in vrijkomende bebouwing. De ontwikkeling heeft positieve effecten op het buitengebied.

Verder is er geen sprake van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Met het voornemen wordt leegstand voorkomen en daarmee een bijdrage geleverd aan de (ruimtelijke) kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het exploiteren van een agrarisch bedrijf met kaasmakerij permanent beëindigd. Gelet op de ligging van het plangebied en de ruimtelijke impact van een woonfunctie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een inpassing van een passende en logische vervolgfunctie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de Provincie Groningen.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld in 2016. Sindsdien is de omgevingsverordening in partiel gewijzigd danwel geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de artikelen 2.3 en 2.15.1 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 uit de verordening kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw;
 3. in een bij het hoofdgebouw behorend beeldbepalend gebouw;mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
- c. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;

- d. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- e. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

4.2.2.1 Toetsing aan de omgevingsverordening

- a) Dit wijzigingsplan bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het hoofdgebouw op de locatie met daarin de bedrijfswoning wordt volledig omgezet naar een reguliere burgerwoning. Planologisch gezien worden er geen woningen toegevoegd, de bestaande (bedrijfs)woning wordt voortgezet.
- b) De bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast.
- c) Het plan ondersteunt een bedrijfsactiviteit ter plaatse van de functieaanduiding ‘Opslag’ de activiteiten blijven beperkt blijven naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar, in hoofdstuk 3.2 en hoofdstuk 5 wordt dit aangetoond.
- d) de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf is in het bestemmingsplan enkel mogelijk binnen de bestaande schuur binnen de functieaanduiding ‘Opslag’.
- e) detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Veendam’

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Buitengebied Veendam” van de gemeente Veendam is op 24 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam. Het bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied. De gemeente biedt met het bestemmingsplan het planologisch kader voor toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

4.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid vrijkomende bebouwing

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.2 lid a van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam” hebben Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om het plan te wijzigen in die zin dat agrarische gronden voor zover het vrijkomende bebouwing betreft met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging ten behoeve van

- a) wonen;
- b) aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
- c) sociale, culturele, maatschappelijke, medische en educatieve voorzieningen;
- d) een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 van bij deze regels behorende Staat van bedrijven, alsmede bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2 of bedrijven die behoren tot milieucategorie 3.1, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van nabijgelegen

woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, onder de categorieën 1 en 2;

- e) verblijfsrecreatieve functies (zoals groepsaccommodaties en pensions);
- f) maneges en pensionstallen;
- g) opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.

Bij een dergelijke wijziging zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. een zelfstandige woonfunctie, als genoemd in sub a, is slechts toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of bedrijfswoning aanwezig is;
2. er mag één wooneenheid in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
3. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
4. de vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
5. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
6. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
7. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
8. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
9. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
10. detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
11. de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
12. de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen;
13. de genoemde functies zijn, met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar.

4.3.3.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid vrijkomende bebouwing

Hieronder wordt per voorwaarden getoetst.

1. Ter plaatse van het plangebied is reeds een bedrijfswoning als hoofdgebouw aanwezig;
2. in de nieuwe situatie wordt de huidige woning gehandhaafd, zonder een toename van het aantal woningen;
3. de functie wonen is enkel mogelijk binnen het hoofdgebouw toegestaan. Er mogen namelijk geen nieuwe woningen worden opgericht en er de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
4. de vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
5. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
6. in het bestemmingsplan worden voor bijgebouwen nadere eisen van de bestemming 'wonen – voormalige boerderij' aangehouden, getracht wordt naar het goed onderhouden van de bestaande bebouwing, zo wordt de schuur volledig opgeknapt en zal het asbest dak worden verwijderd;
7. de woning wordt conform de vng richtlijnen 'bedrijven en milieuzonering, 2009' getoetst, geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de richtlijnen. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5.5 en voor geur in hoofdstuk 5.6;
8. aan de milieuaspecten de kwaliteit van de bodem, milieu en het grond- en oppervlaktewater wordt getoetst in hoofdstuk 5;
9. het plan heeft geen negatieve effecten op de verkeerssituatie rondom het plangebied, tevens voorziet het plangebied in eigen parkeergelegenheid;

10. detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
11. in het bestemmingsplan is de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, uitgesloten;
12. de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen;
13. de genoemde functies zijn, met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden waar een wijzigingsbevoegdheid met artikel 3.7.2 lid a van bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam” aan moet voldoen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan dat het agrarische perceel aan de Landbouwstraat 35 wordt gewijzigd tot een woonbestemming.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van het plangebied van 'agrarisch' met een bedrijfswoning naar wonen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een bestaande woning niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De aspecten rail-, wegverkeers- en industriellawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is er een bodemonderzoek uitgevoerd door Terra bodemonderzoek BV. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit het onderzoek volgt het volgende bodemadvies:

- omdat het gehalte aan asbest overal kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is verder onderzoek naar asbest niet noodzakelijk;

- de aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem;
- uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht en een bestemmingswijziging;
- gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek;
- Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verschillen in bodemkwaliteit. Grond dient voor zover mogelijk per bodemkwaliteitsklasse gescheiden te worden ontgraven en afgevoerd of te worden hergebruikt.

Op basis van boven gestelde vormt het milieuaspect bodem geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen/Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer

De luchtkwaliteitsregels zijn in de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen in Titel 5.2. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd.

In Titel 5.2 Wet milieubeheer en de bijbehorende bijlage 2 bij de Wet milieubeheer zijn grens- en richtwaarden gesteld aan de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht op leefniveau.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheden, die zijn opgesomd in artikel 5.16 lid 2, als aannemelijk gemaakt kan worden dat voldaan wordt aan (minimaal) één van de volgende criteria:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. er is - al dan niet per saldo - geen verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekenende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-NIBM zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake een toevoeging en/of slopen van de bebouwing, maar het herinrichten en herbestemmen van een agrarisch perceel naar een regulier woonperceel. Het plangebied bevindt zich op een afstand groter dan 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde provinciale weg. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Verder kan er worden gesteld dat deze herbestemming niet hoeft te worden aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

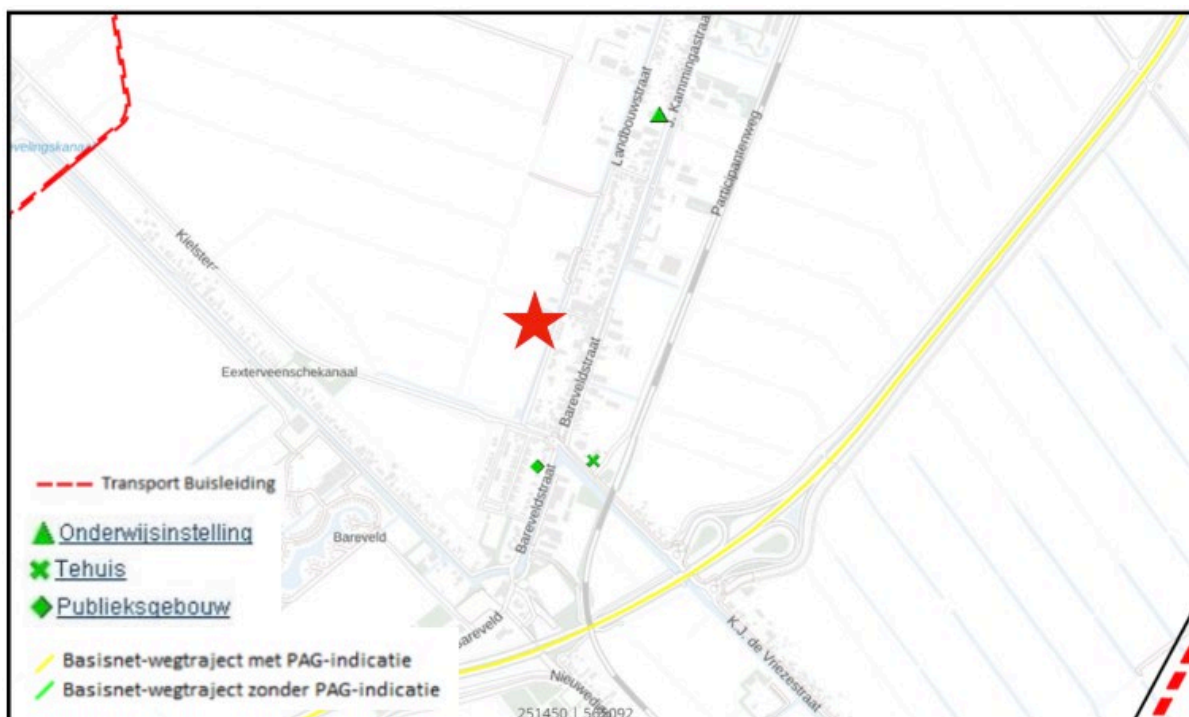
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (buisleiding Gasunie);
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijzijnde risicobron vanaf het plangebied bedraagt circa 790 meter, dit betreft de basisnet-wegtraject met PAG-indicatie. Gelet op bovenstaande, de ruime afstand tot omliggende risicobronnen en gezien het feit dat er geen nieuwe woningen worden opgericht vormt het milieuaspect Veiligheid geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4.2.2 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het dorp Wildervank, in een gebied waar geen sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Omliggend bevinden zich voornamelijk woningen. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Voor de opslag in schuur geldt een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect geluid. De afstand tot omwonenden bedraagt circa 50 meter, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies. Daarnaast wordt opgemerkt dat middels voorliggend bestemmingsplan de huidige bestemming 'agrarisch' (met bebouwing) wordt verwijderd, waardoor de bijbehorende milieubelastende activiteiten permanent komen te vervallen. Er is daardoor zelfs sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval wordt de woning binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied komen naast woonfuncties hoofdzakelijk agrarische (bedrijfs)bestemmingen voor (Landbouwstraat 31 en J. Kammingakade 34). Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

Beide agrarische locaties liggen op een afstand van minstens 100 meter, gesteld wordt dat aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan.

Tevens bevindt zich aan de Bareveldkade 5, een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2, hiervoor geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Het bedrijf ligt met circa 177 meter op geruime afstand vanaf het projectgebied. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling omliggende functies met een milieucategorie niet belemmert in hun activiteiten wat betreft de milieuzonering.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning. Er worden geen geurgevoelige functies nieuw toegevoegd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar omliggende veehouderijen.

Nabij gelegen van de woning in het buitengebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Dit betreffen de bedrijven aan de Landbouwstraat 31 en de J. Kammingakade 34. De dichtstbijzijnde aan de Landbouwstraat 31 bevindt zich op 113 meter vanaf de woning. Gesteld wordt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de minimale 50 meter waar aan moet worden voldaan in het buitengebied. Indien het plangebied binnen de bebouwde kom had gelegen zou ook aan de minimale afstand worden voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Drouwerzand’ bevindt zich op circa 9,8 kilometer afstand.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging van bestaande bebouwing. Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de enkelbestemming ‘agrarijch’ wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiermee is het in de toekomst enkel mogelijk het plangebied te gebruiken ten behoeve van het wonen, waarmee de mogelijkheden tot het exploiteren van een agrarijch bedrijf, met kaasmakerij en klompenmakerij, komt te vervallen. De verkeersgeneratie zal dan ook afnemen. Gezien vorenstaande, in verhouding tot de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied wordt er geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden verwacht.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het onderzoeksgebied buiten het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.1 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het slopen van gebouwen, het dempen van watergangen of het verwijderen van groenstructuren. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en fauna als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is geen sprake. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden.

Gelet op het vorenstaande wordt een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen. Het gaat een functiewijzing van bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is er binnen het plangebied geen dubbelbestemmingen met archeologische waarden aanwezig.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'gebied 'Drouwerzand' bevindt zich op circa 9,8 kilometer afstand. Gelet de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is er geen sprake van een negatief effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingstraject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Beleid provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming van grote delen van de provincie Groningen welke liggen onder de zeewaterspiegel is een belangrijke pijler. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken zijn een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

6.1.4 Beleid waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage twee bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Hunze en Aa's geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, etc.).

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
Dit artikel is opgenomen om bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn de algemene regels voor een aan huis verbonden beroep, een Bed and breakfast voorziening en strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om een vervangende woningbouw te realiseren.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van de welstandstoets en het parkeren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Qua systematiek van de regels is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam 2019”.

Agrarisch (Artikel 3)

Aan de westkant van het plangebied krijgt de grond de bestemming ‘Agrarisch’. In tegenstelling tot voorheen heeft deze grond geen bouwvlak meer. De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven; cultuurgrond; kassen; windturbines en dagrecreatief medegebruik. Het perceel kent geen bouwvlak,

Wonen – Voormalige boerderij (Artikel 4)

In voorliggend geval is ter plaatse van plangebied de enkelbestemming ‘Wonen - Voormalige boerderij’ toegekend. De voor 'Wonen – Voormalige boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat ten hoogste 50% van het erf mag worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan 300 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt;

Ter plaatse van de woonbestemming bevindt zich een functieaanduiding ‘opslag’. Ter plaatse van deze aanduiding mag bebouwing uitsluitend gebruikt worden voor opslag.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Veendam. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Groningen

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie Groningen niet noodzakelijk geacht. In hoofdstuk 4 is reeds aangetoond dat het initiatief pas binnen de beleidskader van de provincie.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage twee bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

9.1.4 Gemeente Veendam

De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan de Omgevingskamer van de gemeente Veendam. Gelet op de ingebrachte adviezen adviseert de Omgevingskamer het college om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld na afloop van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat