

**Wijzigingsplan Buitengebied 2019,
Ommelanderwijk 116**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 30.201
Datum vrijgave:	Augustus 2022
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 3
1.4	Doel..... 4
1.5	Verantwoording..... 5
1.6	Leeswijzer 5
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
2.1	Het plangebied..... 6
2.2	Het plangebied zelf 7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9
3.1	Rijksbeleid..... 9
	3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 9
	3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
3.2	Provinciaal beleid..... 10
	3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 10
	3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) 11
3.3	Gemeentelijk beleid 12
	3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Veegplan Bestemmingsplan Buitengebied 2019 12
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 15
4.1	Archeologie 15
4.2	Bodem..... 15
	4.2.1 Verkennend bodemonderzoek..... 16
	4.2.2 Beoordeling bodemonderzoek door ODG..... 18
4.3	Ecologie 19
4.4	Fysieke en externe veiligheid 21
	4.4.2 Conclusie..... 23
4.5	Geluid..... 23
4.6	Luchtkwaliteit 24
4.7	Milieuhinder..... 24
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 25
4.9	Watertoets..... 26
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 26
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 28
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 29
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 30
7.1	Algemeen..... 30
7.2	Toelichting op de verbeelding..... 30
7.3	Toelichting op de planregels..... 30

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Ommelanderswijk 116 te Veendam.

1.2 Aanleiding

Het perceel Ommelanderswijk 116 te Veendam kent in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het perceel met de bebouwing is verkocht. Initiatiefnemers zijn niet voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten voort te zetten en willen graag gaan wonen. Het 'regulier' wonen is in strijd met de agrarische bestemming. In dat kader wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing..

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. De gronden hebben deels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en deels 'Waarde – Archeologie 3'.

Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.

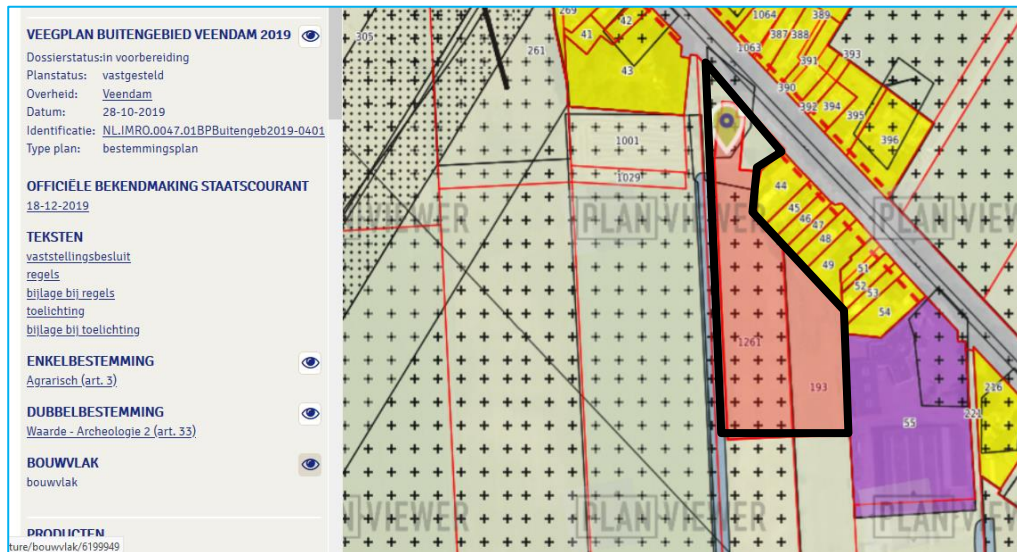


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

cultuurgrond;

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- windturbines;
- dagrecreatief medegebruik;
- wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van het bepaalde in lid 38.1.1;
- bed and breakfastvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 38.1.2;

met de daarbij behorende:

- gebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 3.7.2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan het bestemmingsplan, voor zover het betreft vrijkomende bebouwing met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen naar wonen. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in.

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4

Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel Ommelanderswijk 116 te Veendam bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veendam. Hieronder een weergave van de indicatie ligging van het plangebied en omgeving vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Veendam

Veendam is gelegen in de provincie Groningen, gelegen aan rijksweg N33, de weg van de Eemshaven naar Assen. Veendam wordt ook wel *Parkstad* genoemd en is tegenwoordig de op twee na grootste plaats van de provincie Groningen. In 2018 telde de plaats Veendam inclusief buitengebied 21.590 inwoners.

In de 19e eeuw ontwikkelde Veendam zich tot het centrum van de Groninger Veenkoloniën. De plaats is ontstaan vanaf 1655 als veenkolonie.

De voor deze streken zo karakteristieke lintbebouwing heeft in Veendam een aangepaste vorm. In het centrum van de plaats vormden de beide diepen, het Ooster- en het Westerdiep.



Fig. 2.3: Het plangebied (gele cirkel) gelegen in het buitengebied aan de Ommelandervijk.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied bevindt zich aan Ommelandervijk en is een doorgaande weg tussen Veendam en Nieuw Pekela. Het pand is gelegen in het lint van Ommelandervijk, gekenmerkt door boerderijen afgewisseld met arbeiderswoningen. De locatie heeft vrij zicht over landerijen en een vrij karakter. Het dorp heeft een eigen basisschool en voetbalclub en de overige voorzieningen zijn nabij gelegen in Veendam. De aanwezige boerderij is in 1924 gebouwd. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2800 m².



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving

Onderstaand volgen nog enkele foto's van de bebouwing op het perceel.



Fig. 2.4: Weergave van de boerderij



Fig. 2.5: Weergave van de zijkant van de boerderij.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk 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 beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied"*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel het toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend wijzigingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

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 samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'niewbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat in de bedrijfswoning al werd gewoond.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen niet van toepassing.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 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, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbesteding van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing, waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d.

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.

De agrarische bestemming wordt van het perceel verwijderd. Op basis van de regels van het wijzigingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Veegplan Bestemmingsplan Buitengebied 2019

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Veeg Buitengebied Veendam 2019'. In artikel 3.7.2 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij 'vrijkomende bebouwing' kunnen worden gewijzigd.

3.7.2 Vrijkomende bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft vrijkomende bebouwing met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen 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.

Aan deze functiewijzigingen 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;

Er zal worden gewoond in de voormalige boerderij in het bestaande hoofdgebouw.

2. er mag één wooneenheid in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;

Er zal één wooneenheid worden gerealiseerd in het hoofdgebouw.

3. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;

Hieraan wordt voldaan.

4. de activiteiten genoemd in sub b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie.

Er wordt niet voorzien in de activiteiten zoals genoemd onder b tot en met g.

5. de activiteiten genoemd in sub b tot en met g dienen plaats te vinden binnen de gebouwen

Idem als bij punt 4

6. de vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

Er wordt niet voorzien in het extra bouwen van bebouwing en ook niet in vervangende nieuwbouw.

7. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen

De bestaande verschijningsvorm wordt niet aangetast.

8. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing

Er wordt niet voorzien in het slopen van bebouwing.

9. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;

Vanuit hoofdstuk 4 is duidelijk geworden dat er geen omringende bedrijven worden gehinderd.

10. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater.

Deze belangen worden niet nadelig beïnvloedt.

11. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;

Het wonen levert ten opzichte van de agrarische bestemming geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking op. Eerder zelfs minder als indien er sprake is van een nog actief agrarisch bedrijf.

12. 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; *Er wordt niet voorzien in het uitoefenen van detailhandel.*

13. de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
Er wordt niet voorzien in de opslag van genoemde goederen.
14. de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen;
Er wordt niet voorzien in de realisatie van een manege of zorgboerderij;
15. de genoemde functies zijn, met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar.
Indien aan de orde kan er gebruik worden gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Het verzoek is in overeenstemming met de genoemde wijzigingscriteria.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Veeg Buitengebied Veendam 2019'. In het bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Veendam en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.

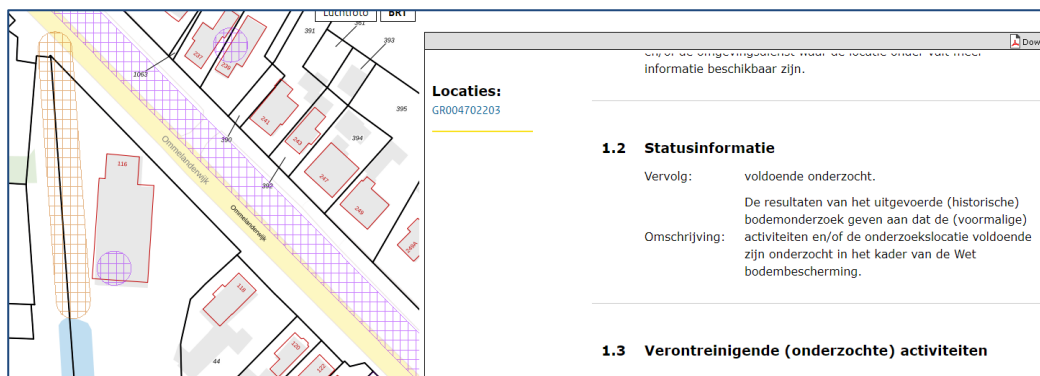


Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

4.2.1

Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde monstermateriaal t.p.v. de boringen 7 en 15 een puinlaag (deel van een puinpad) waargenomen. De herkomst van deze puinlaag is bij ons niet bekend. De aanwezige puinlaag t.p.v. het pad betreft geen grond (>50% bodemvreemd materiaal) en is derhalve in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten (de puinlaag is niet chemisch-analytisch onderzocht en niet onderzocht op evt. asbestverdacht materiaal). In de bovengrond zijn baksteensporen waargenomen. Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Gedempte sloot							
grond							
MM1	1+2+4+6	0.0-0.5	-	kwik, lood, zink	-	-	Wonen*
MM2	1+2+3+5	0.5-1.5	-	kwik	-	-	Wonen*
MM3	2+3+4	1.5-2.0	-	kwik, lood, minerale olie, PAK's (som 10)	-	-	Industrie*
grondwater							
Pb1	1	2.7-3.7	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Overige deel van de locatie							
grond							
MM4	8+10	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM5	11+12	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM6	7+14 t/m 16	0.0-0.5	-	kwik, lood, PAK's	-	-	Wonen*
MM7	9+17+18+21	0.0-0.5	baksteen-sporen	kwik, lood, minerale olie	PAK's (som 10)	-	Industrie*
MM8	13+19+20	0.0-0.5	-	kwik, lood, PAK's	-	-	Wonen*
MM9	7+8+9	0.6-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb7	7	1.4-2.4	-	barium	-	-	n.v.t.
Legenda							
>AW / >S		overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)					
>T		overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)					
>I		overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)					
Bbk		besluit bodemkwaliteit					
* = beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

gedempte sloot (deel binnen de onderzoekslocatie)

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte kwik, lood en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Ondergrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte kwik, lood (zware metalen), minerale olie en PAK's (som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten zware metalen, minerale olie en/of PAK's (som 10) in de boven- en ondergrondmengmonsters MM1 t/m MM3 ter plaatse van de gedempte sloot overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

peilbuis 1 (2.7-3.7 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (indicatie voor nader onderzoek) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

overige deel van de locatie

Bovengrondmengmonsters MM4 en MM5 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Bovengrondmengmonster MM6 bevat een verhoogd gehalte kwik, lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM7 bevat een verhoogd gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de tussenwaarde en verhoogde gehalten kwik, lood (zware metalen) en minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalten PAK's (som 10) in het bovengrondmengmonster MM7 overschrijdt de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt om in eerste instantie het geanalyseerde bovengrondmengmonster MM7 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte PAK's (som 10). Op deze wijze wordt het verhoogd gemeten gehalte PAK's (som 10) in het bovengrondmengmonster MM7 geverifieerd en ontstaat meer inzicht in de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging. Indien na uitsplitsing wederom gehalten PAK's (som 10) hoger dan de tussenwaarde of bodemindex waarde >0.5 worden gemeten is een nader (afperkend) onderzoek noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging. De verhoogd gemeten gehalten kwik, lood (zware metalen) en minerale olie in het bovengrondmengmonster MM7 overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (indicatie voor nader onderzoek) niet zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM8 bevat een verhoogd gehalte kwik, lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM9 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

peilbuis 7 (1.4-2.4 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 7 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (indicatie voor nader onderzoek) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Bovengrondmengmonster MM7 bevat o.a. een verhoogd gemeten gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) (indicatiewaarde voor nader onderzoek). Geadviseerd wordt om in eerste instantie de geanalyseerde bovengrondmengmonster MM7 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte PAK's.

Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De overige plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de overige gevallen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor naar onze mening geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

4.2.2

Beoordeling bodemonderzoek door ODG

Het verkennend bodemonderzoek is vervolgens beoordeeld door de ODG. De bijbehorende memo daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

De ODG is met de volgende beoordeling gekomen.

“Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan nog geen uitspraak worden gedaan of het wijzigingsplan wat betreft het aspect bodem (financieel) haalbaar is. Hiervoor dient in elk geval eerst nog de geconstateerde matige verontreiniging met PAK's verder te worden onderzocht. Dit om uit te sluiten dat er sprake is van een mogelijk geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

Wat betreft de financiële haalbaarheid van het plan is de asbestverdachte puinlaag aan de oostzijde van het pand een aandachtspunt. Om uit te sluiten dat hier sprake is van verontreinigd puin wordt geadviseerd om hier alsnog een verkennend asbest(bodem)onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren. Geadviseerd wordt om ook het aspect van het verhoogde bodemloodgehalte en de mogelijke gevolgen hiervan in het bodemrapport op te laten nemen. Geadviseerd wordt om hoofdstuk 4.2 Bodem en het bodemonderzoek op het bovenstaande aan te laten passen. Pas daarna kan er een uitspraak worden gedaan of het plan wat betreft het aspect bodem (financieel) haalbaar is.”

Er is dus binnen het plangebied mogelijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Wat betreft de geconstateerde lichte verontreiniging met lood in de bovengrond is nog het volgende op te merken. Gezien het aangetroffen loodgehalte op deze locatie in een aantal mengmonsters (een gemeten loodgehalte van tussen de 70 en 81 mg/kg.ds) is er ook een toets aan de gezondheidkundige risicowaarden voor lood in de bodem van de GGD-Groningen uitgevoerd. Voor plaatsen waar sprake is van een grote moestuin > 200 m² zitten we hier met een ‘gezondheidskundig matige bodemloodkwaliteit’. Het gezondheidsrisico (IQ-puntverlies) door bodemlood kan worden beperkt door sanering van de bodem en/of door het volgen van de gebruiksadviezen van de GGD. Dit om schade of gevaar voor de gezondheid van jonge kinderen (jonger dan 6 jaar) te voorkomen.

Voor dit plan is als uitgangspunt genomen dat het mogen voortzetten van het wonen in de voormalige boerderij zonder risico voortgezet kan worden. In de regels van dit wijzigingsplan is een gebruiksbepaling opgenomen dat als er in de tuin / rondom de woning grondroering zal gaan plaatsvinden er eerst nog nader onderzoek moet plaatsvinden.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

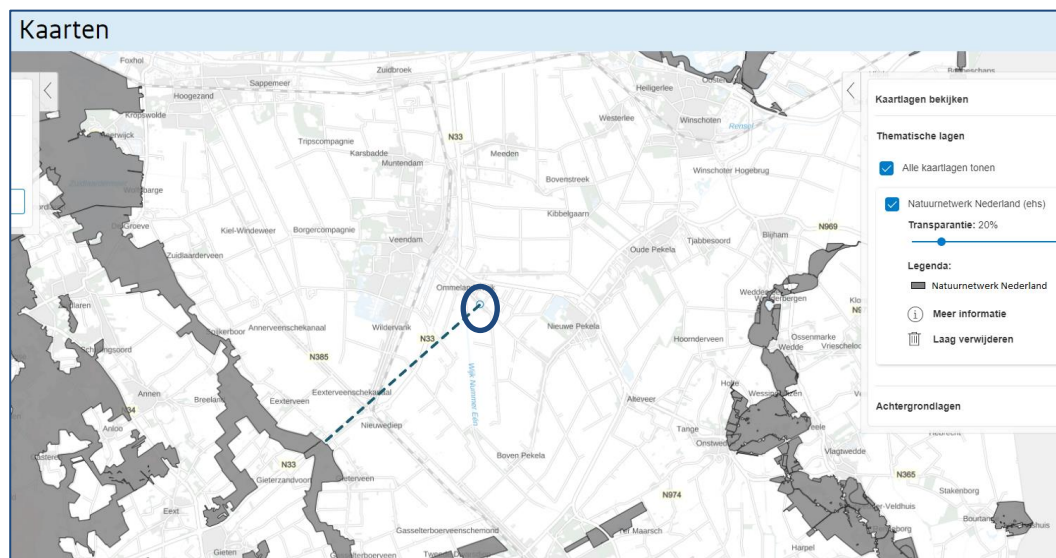
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 (Drouwenerzand) is op ruim 14 kilometer van het plangebied gelegen.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied zelf niet, maar rondom zijn NNN-natuurgebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN-natuurgebied ligt op ca. 8 kilometer (zie figuur 4.2).

Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied valt niet binnen het NNN-natuurgebied is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden rondom het plangebied.

Soortenbescherming

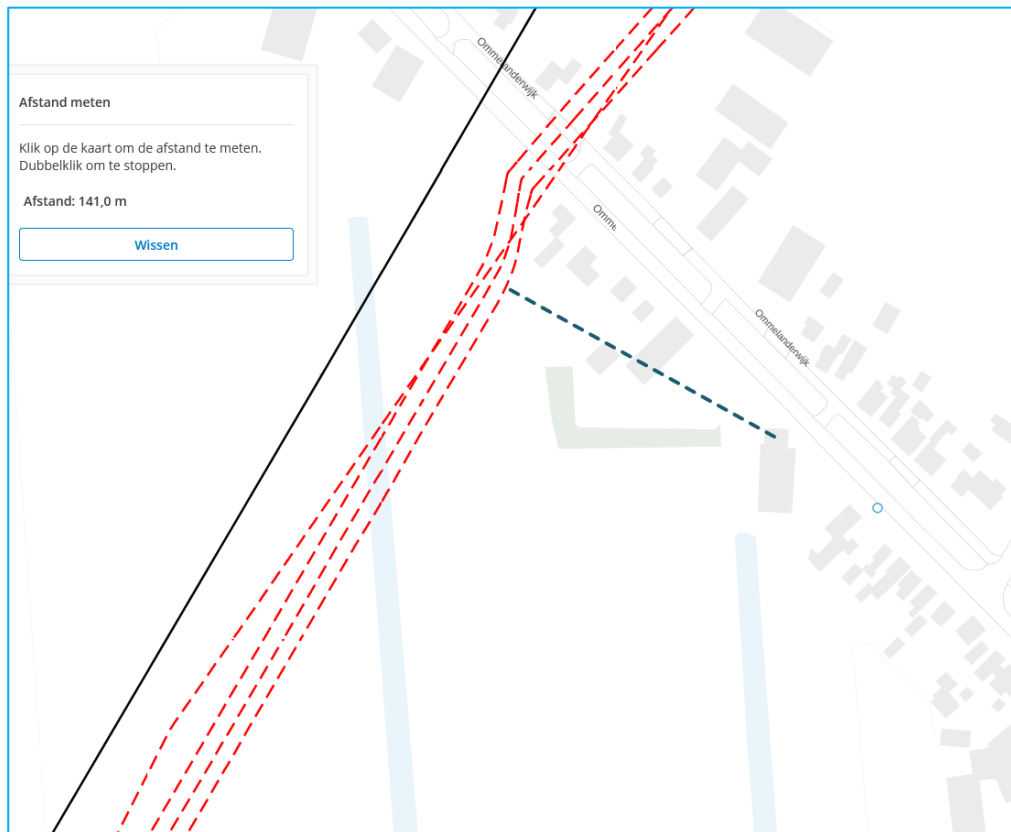
Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een 'reguliere' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart van Nederland. Onderstaand de weergave daarvan.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Op een afstand vanaf circa 140 meter bevinden zich een viertal hogedrukgasleidingen. De meest nabijgelegen buisleiding heeft met een diameter van circa 12 inch en een maximale werkdruk van 66 bar een zogeheten 'inventarisatieafstand' van circa 170 meter. De '2^e' buis is gelijkwaardig aan de meest nabijgelegen buisleiding. De '3^e' buis heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 80 bar en daarmee een inventarisatie-afstand van 180 meter. De meest ver weg gelegen buis is weer gelijkwaardig een buis 1 en 2.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Aangezien de groepsgrootte qua bewoners van de bedrijfswoning en de reguliere woning niet van elkaar verschillen is de ontwikkeling ten aanzien van de buisleidingen als een 'neutrale' ontwikkeling te zien en is geen nader onderzoek nodig naar de effecten van de buisleiding op de beoogde reguliere bewoning ten opzichte van het wonen in een bedrijfswoning.

4.4.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is (nog net) gelegen in de veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de hierna volgende kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt.

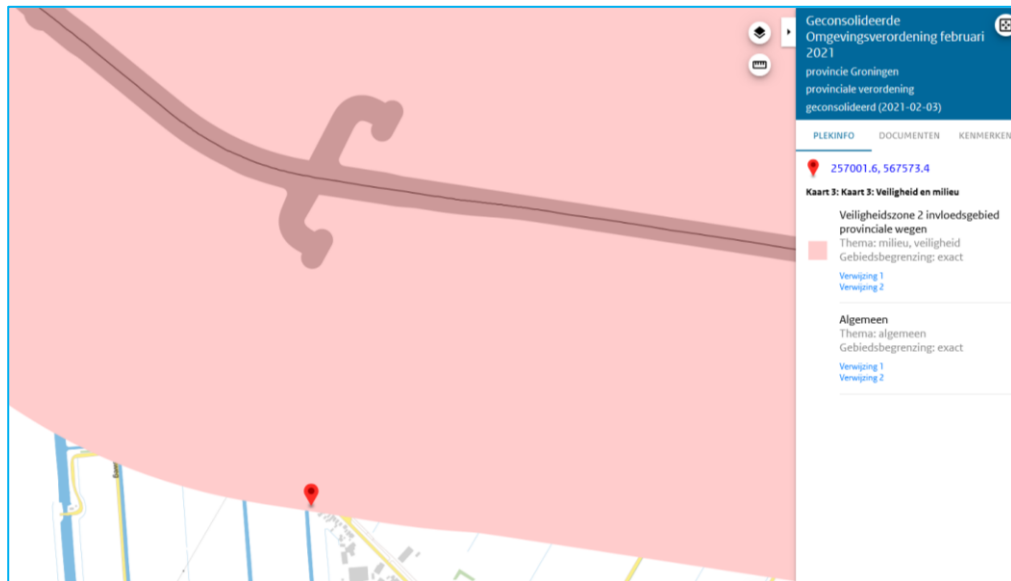


Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen' ten opzichte van het plangebied.

Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N366 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is echter gelegen op circa 840 meter van deze N366, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

Personendichtheid

Als gevolg van het bouwen en gebruiken van een voormalige (agrarische) bedrijfswoning als reguliere woning neemt de personendichtheid niet toe. De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N366.

4.4.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.5 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidsgevoelig object. Belangrijke vraag is dan of er een (nieuwe) hogere waarde voor wegverkeerslawaai vastgesteld moet worden als via een bestemmingswijziging een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een (burger)woning.

Dit is afhankelijk van het gekozen ruimtelijk instrument. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. 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 agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.6

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan dient in een bestemmingsplan of wijzigingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

De bijdrage van ontwikkelingen aan luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. In het Besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat alleen grote projecten zoals woningbouwprojecten met meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m² in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling.

Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7

Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen. Zie figuur 1.3.

Rondom het plangebied zijn overwegend andere woonbestemmingen gelegen. Op ca. 45 meter ten noorden van het plangebied is een agrarische bestemming gelegen. Dat bedrijf wordt eerder belemmerd door rondom gelegen woningen die naast dat agrarische bedrijf zijn gelegen. In zuidoostelijke richting op meer dan 130 meter een bedrijvenbestemming.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige agrarische bedrijven (omdat deze op meer dan 30 meter afstand is gelegen). Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8

Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Veendam minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 24 maart 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging waarbij bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervan is bij voorliggend project sprake, er is geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap en aan de provincie Groningen. Het waterschap heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan (voor)overleg. De Provincie heeft schriftelijk laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerpplan.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

In het bestemmingsplan worden meerdere typen regels onderscheiden; waaronder:

- Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels (zie hieronder);
- Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

De bestemmingsregels bestaan uit:

- Agrarisch;
- Wonen – Voormalige boerderij
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3.

Ten aanzien van deze regels geldt dat de regels van het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Veendam 2019 van toepassing zijn verklaard, zodat aansluiting wordt gevonden bij de meest recente regels voor dit wijzigingsplan.

Projectgegevens

Project : Ommelanderswijk 116 te Veendam
IMRO : NL.IMRO.0047.01WPOmmeland116-0401
Projectnummer : RB 30.201
Versie : 01
Datum : Augustus 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl