

**Wijzigingsplan Buitengebied,
Zuidwending 217 Veendam**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	AgriPLaza Bouwadvies
Rapportnummer:	RB 30.110
Datum vrijgave:	Augustus 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN –PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historie en ligging van het plangebied	7
2.2 Het plangebied	7
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	11
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	12
3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	18
4.1 Archeologie	18
4.2 Bodem	19
4.3 Cultuurhistorie	21
4.4 Ecologie	21
4.5 Fysieke en externe veiligheid	23
4.6 Geluid	24
4.7 Milieuhinder	24
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	27
4.10 Watertoets	27
4.11 M.e.r.-beoordeling	28
4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie	28
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	32
7.1 Algemeen	32
7.2 Toelichting op de toelichting	32
7.3 Toelichting op de planregels	33

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 bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' naar een bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' op het perceel Zuidwending 217 te Veendam.

1.2 Aanleiding

Het perceel Zuidwending 217 te Veendam kent in het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. De bestemde agrarische bedrijvigheid is op het perceel niet meer aanwezig. De boerderij staat te koop en ten gunste van de verkoopbaarheid dient deze agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming, in dit geval een bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar de genoemde woonbestemming.

Hieronder zijn een luchtfoto en een foto van de boerderij te zien.





Verder nog belangrijk te benoemen en dat wordt qua planologie in de volgende paragraaf weergegeven, dat ook het perceel Zuidwending 191 bij dit wijzigingsplan toebehoort. Hier bevindt zich een agrarisch bedrijfsgebouw die bij het bedrijf behoort. Op onderstaande foto is deze 'bijbehorende' schuur weergegeven. Vanuit dit bestemmingsplan wordt het 'relatieteken' weggehaald, blijft wel de agrarische bestemming intact en wordt de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten.



1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Veendam. Het perceel Zuidwending 217 is daarbij bestemd als 'Agrarisch – Bedrijf' en door middel van een zogeheten 'relatieteken' is vastgelegd dat ook de schuur op het perceel Zuidwending 191 toebehoort tot het agrarische bedrijf. Op onderstaande figuur is dit zichtbaar gemaakt.



Om het wonen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. De bestemming van het perceel Zuidwending 217 zal daarbij worden gewijzigd naar 'Wonen – Voormalige boerderijen'. De bestemming van de schuur blijft intact maar het kunnen bouwen van een eventuele bedrijfswoning wordt uitgesloten.

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 Hoofdstuk 2 Locatie en –planbeschrijving

2.1 Historie en ligging van het plangebied

Het perceel Zuidwending 217 te Veendam bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veendam in het 'dorp' Zuidwending. Hieronder een weergave van de ligging van Zuidwending vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Zuidwending

Zuidwending (Gronings: Zuudwenden) is een plaats in de gemeente Veendam in de Nederlandse provincie Groningen. De plaats is ontstaan langs het Zuidwendingerhoofddeep, het kanaal dat onder beheer was bij het waterschap Zuidwending.

2.2 Het plangebied

Op het perceel zelf is sprake van een vrijstaande woonboerderij. De kavel is ruim 4400 m² groot. Links achter de boerderij is een schuur aanwezig, deze behoort bij de woning. Op onderstaande foto's nog enkele weergaven van de kavel en de bebouwing op de kavel, waarbij de foto's afkomstig zijn van www.funda.nl.





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 Zuidwending 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 wijzigingsplan 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 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) 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 project 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 wijzigingsplannen 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 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

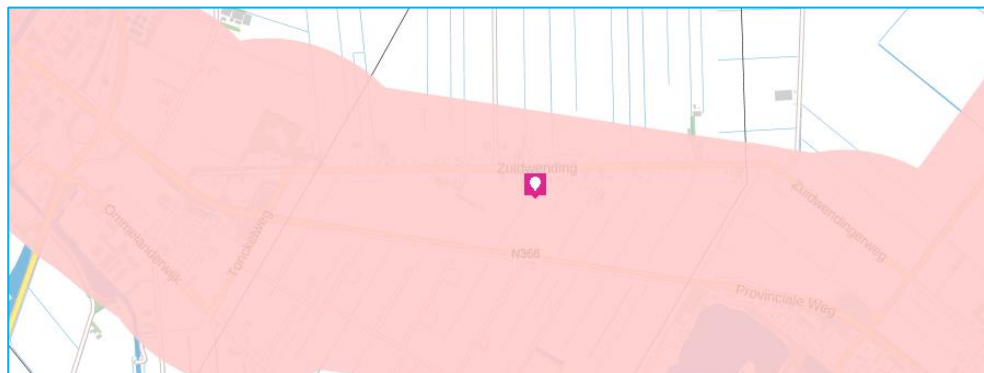
Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 1 juni 2016 toegepast.

In het POV worden beschrijvingen en de van toepassing zijnde regels uit de verordening weergegeven. Ten aanzien van het voorliggend wijzigingsplan zijn de volgende beschrijving en regels en kaarten relevant:

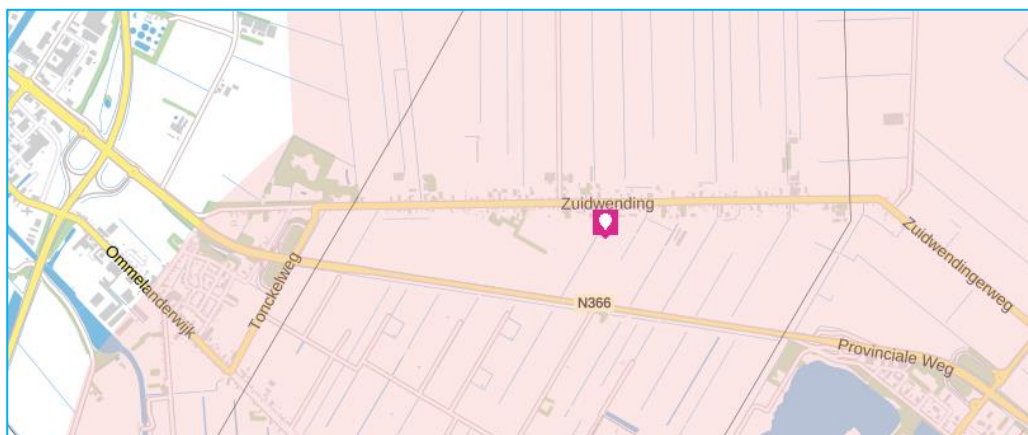
gevonden op deze locatie	
<input type="checkbox"/>	 Buitengebied - Kaart 1: Buitengebied
<input type="checkbox"/>	 Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen - Kaart 3: Veiligheid en milieu
<input type="checkbox"/>	 Nieuwe windturbines niet toegestaan - Kaart 5: Windenergie
<input type="checkbox"/>	 Veiligheidsnormen regionale waterkeringen: T100 - hoogte kering stabiliteit kering minimaal T100 - ...
<input type="checkbox"/>	 Bebouwd gebied - 1:100 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast) - Kaart 9: Normen bergings-...
<input type="checkbox"/>	 Uitbreiding stalmoeropervlakte intensieve veehouderij tot 7500 m2 - Kaart 10: Intensieve veehouderij

Hierna zal op de verschillende onderdelen worden ingegaan.

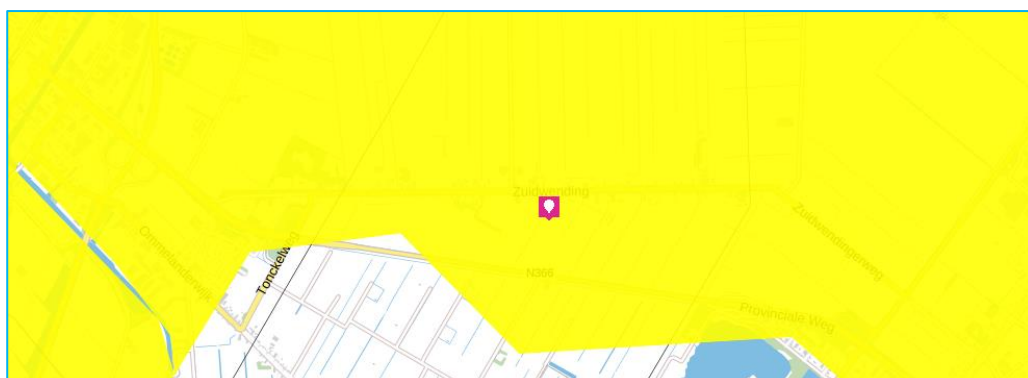
1. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Van oudsher komen agrarische bedrijven voor in het buitengebied. Ook het wijzigen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is in lijn met het provinciaal beleid.
2. Er is sprake van de ligging in de veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen'. Dat heeft te maken met de ligging van de provinciale weg N366 en is hieronder zichtbaar gemaakt.



3. Er is sprake van een gebied waarbinnen geen nieuwe windturbines zijn toegestaan. Er wordt in dit plan ook niet voorzien in de realisatie van nieuwe windturbines.



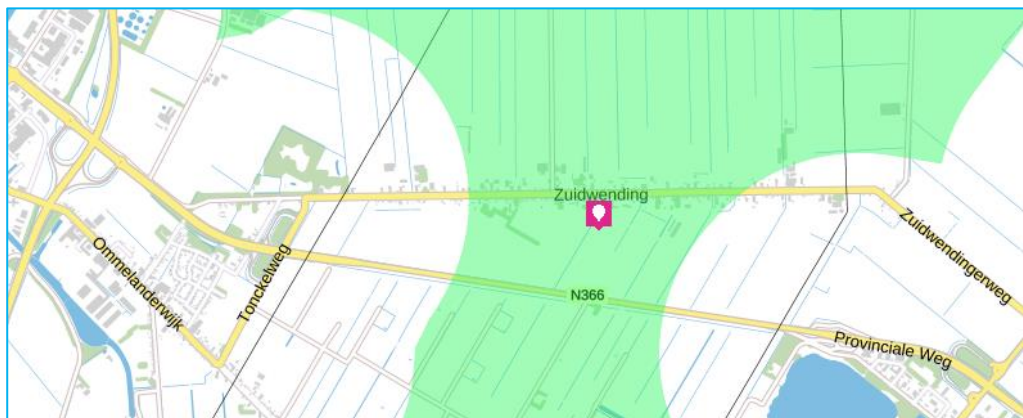
4. Veiligheidsnormen regionale waterkeringen
Het plan is beperkt tot het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en deze heeft geen gevolgen voor de veiligheidsnormen van de regionale waterkeringen.



5. Bebouwd gebied
Het plangebied blijft zich bevinden in het bebouwd gebied.



6. Er wordt binnen de ontwikkeling ook niet voorzien in uitbreidingen die verband houden met de intensieve veehouderij. Sterker nog de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming.



3.2.3 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 15 november 2017 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 nieuwbouwuimte 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 herbestemming van een agrarisch bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming.

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 dit wijzigingsplan wordt slecht voorzien in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' 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 bestemming Agrarisch wordt nu van het perceel afgehaald. 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

Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Onderstand wordt op deze bevoegdheid ingegaan.

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.

Bij voorliggend wijzigingsplan is 3.7.2 onder a aan de orde, namelijk het wijzigen naar de woonfunctie.

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 → de voormalige boerderij gaat worden gebruikt voor het wonen, er wordt voldaan aan dit criterium;
2. er mogen meerdere wooneenheden in het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mits dit aantal past in het woningcontingent → er wordt slechts voorzien in 1 wooneenheid, er wordt voldaan aan genoemd criterium;

3. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw → er gaat worden gewoond in de boerderij en deze is aan te merken als het hoofdgebouw, er wordt voldaan aan genoemd criterium;
4. de activiteiten genoemd in sub b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie → is momenteel niet aan de orde dan wel bekend;
5. de activiteiten genoemd in sub b tot en met g dienen plaats te vinden binnen de gebouwen → is niet aan de orde;
6. de vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot, er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht en de gebouwen mogen niet geheel of nagenoeg geheel worden veranderd → de wijziging van de bestemming ziet toe op de bestaande bebouwing het ligt niet in lijn de bebouwing te slopen;
7. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen → idem als bij punt 6
8. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing → er is geen landschappelijk verstorende bebouwing aanwezig dat gesloopt gaat worden;
9. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven → de afstand tot andere voorzieningen/bedrijven is dermate groot dat deze niet in hun bedrijfsvoering worden benadeeld dan wel belemmerd;
10. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater → de functie wonen kan als minder milieuhinderlijk worden aangemerkt als de aanwezige agrarische bestemming, er zal worden voldaan aan genoemd criterium;
11. er mag geen onaanvaardbare verkeer aantrekkende werking ontstaan → als gevolg van de woonbestemming kan aangenomen worden dat er minder verkeersbewegingen te verwachten zijn dan als bij een agrarisch bedrijf het geval is, er zal worden voldaan aan genoemd criterium;
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 →
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 opslag van goederen, er zal worden voldaan aan genoemd criterium;
14. de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen → is momenteel niet aan de orde om hier een manege of zorgboerderij te realiseren.

Het verzoek is in lijn met de wijzigingsbevoegdheid.

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. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist. Tevens geldt voor het perceel dat daar waar de bebouwing aanwezig is ook geen archeologische dubbelbestemming geldt.



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. Dit dient te geschieden bij de gemeente Veendam en bij de provinciale archeoloog.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een zogeheten 'milieukundig vooronderzoek' uitgevoerd. Het onderzoeksrapport hiervan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van de bekende gegevens betreffende de onderzoekslocatie Zuidwending nr. 217 te Veendam is het volgende geconcludeerd:

- Onderhavige onderzoek heeft betrekking op het plangebied waar de bestemmingsplanprocedure betrekking op heeft, perceel sectie P nr. 1241 gelegen aan de Zuidwending nr. 217 te Veendam (gemeente Veendam). De onderzoekslocatie, het beoogde plangebied, heeft een oppervlakte van ca. 5.435 m². Op de locatie aan de Zuidwending nr. 217 te Veendam bevindt zich een boerderij (woondeel met aansluitende schuur, een stal voor kleinvee) en twee losstaande schuren op het westelijke deel van de locatie. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie, is in gebruik als erf, oprit en tuin.
- Op de locatie is in het verleden van 1947 tot 1957 mogelijk een bedrijf in de lederwarenindustrie (excl. kleding en schoeisel) gevestigd geweest. Omtrent deze activiteiten is geen nadere informatie bekend.
- Op de locatie is hierna een akkerbouwbedrijf gevestigd. Het is niet duidelijk wanneer deze activiteit is gestopt, de bebouwing op de locatie is thans leegstaand. In de schuurruimte achter het woonhuis was in het verleden een werkplaats aanwezig. Het overige deel van de schuur was in gebruik als stallingsplaats voor landbouwwerktuigen en landbouwvoertuigen. In de schuurruimte achter het woonhuis op de locatie stond in het verleden een (voormalige) bovengrondse dieseltank met een volume van 1100 liter. Uit informatie van de gemeente blijkt dat deze dieseltank in 1995 is voorzien van een lekbak. Voor zover bekend is de tank niet meer aanwezig. Verder hebben er in de schuur ook olievaten gestaan. In de schuur was in het verleden sprake van een opslag van een kleine hoeveelheid bestrijdingsmiddelen.
- Vanuit de vm. bedrijfsvoering zijn, voor zover bekend, de volgende potentieel bodemverdachte activiteiten bekend:
 - agrarisch erf;
 - een bovengrondse dieseltank
 - een voormalige werkplaats
 - een werktuigenstalling
 - een opslagplaats voor smeerolie en bestrijdingsmiddelen
- Ten aanzien van de onderzoekslocatie is geen verdere informatie bekend omtrent:
 - evt. andere (voormalige) (bedrijfs)matige activiteiten.
 - evt. andere (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.).
 - evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende calamiteiten/ongewone voorvallen op de onderzoekslocatie.
- Op de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, in het verleden niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Er is geen informatie bekend betreffende de bodemkwaliteit op de locatie.
- De schuren op het westelijk deel van de locatie zijn voorzien van asbestverdachte daken. De daken zijn niet voorzien van een afwateringsgoot

die ervoor zorgt dat evt. emissie (erosie) van asbestvezels (door weersinvloeden) naar de onderliggende deels onverharde bodem wordt voorkomen. Tevens wordt opgemerkt dat er op het westelijke en zuidelijke locatiedeel asbestverdachte golfplaten op het maaiveld liggen. Deels zijn asbestverdachte golfplaten verwerkt in hekwerk. Verder zijn er asbest verdachte dakplaten in de grond ingegraven als keerwand. Door de toepassing van asbestverdacht materiaal dient de bodem t.p.v. de locatie te worden beschouwd als verdacht voor asbest. De toplaag (0.0-0.1 m-mv) t.p.v. de druppelzones van schuren is eveneens verdacht op de aanwezigheid van asbest (fijne fractie).

- Er is geen informatie omtrent evt. met bodemvreemd materiaal gedempte watergangen/sloten t.p.v. de onderzoekslocatie.
- Ten oosten van de boerderij bevindt zich een met puin verhard pad. Tijdens de locatie-inspectie is verder de indicatie verkregen dat rondom de bebouwing op de locatie puin op en mogelijk in de grond aanwezig is.

Eindconclusie / hypothese

Op basis van de bekende geïnventariseerde gegevens en de veldinspectie blijkt dat t.a.v. de onderzoekslocatie de volgende voor bodemverontreiniging verdachte deelterreinen aanwezig zijn:

- agrarisch erf
- een bovengrondse dieselolietank
- een voormalige werkplaats
- een werktuigenstalling
- een opslagplaats voor smeeroilie en bestrijdingsmiddelen
- de druppelzones van asbestverdachte daken zonder dakgoot die afwateren op onverharde bodem
- toepassing van asbestverdachte materialen
- het aanwezig puinpad en puinhoudende grond rondom de bebouwing

Overeenkomstig de NEN 5740 dienen bovenstaande deellocaties op de locatie als 'verdacht' voor bodemverontreiniging te worden aangemerkt.

T.a.v. de onderzoekslocatie is er voor wat betreft bodembedreigende activiteiten, op voorhand, geen andere informatie bekend. Het overige deel van de onderzoekslocatie wordt echter vanwege het algemeen bedrijfsmatige gebruik en de toepassing van asbest beschouwd als een milieuhygiënisch verdachte locatie voor bodemverontreiniging en asbest in de bodem.

Aanbevelingen

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 en een verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707 uit te voeren.

Deze aanvullende onderzoeken gaan worden uitgevoerd. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels is bepaald dat indien het noodzakelijk eerst een eventuele sanering uit te moeten voeren dit eerst zal moeten gebeuren alvorens er gebouwd kan worden.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het gebouw als ook de omgeving is niet aangeduid als 'karakteristiek' of een andere behoudenswaardige waarde. Het plan levert geen belemmering op vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.4

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). 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.

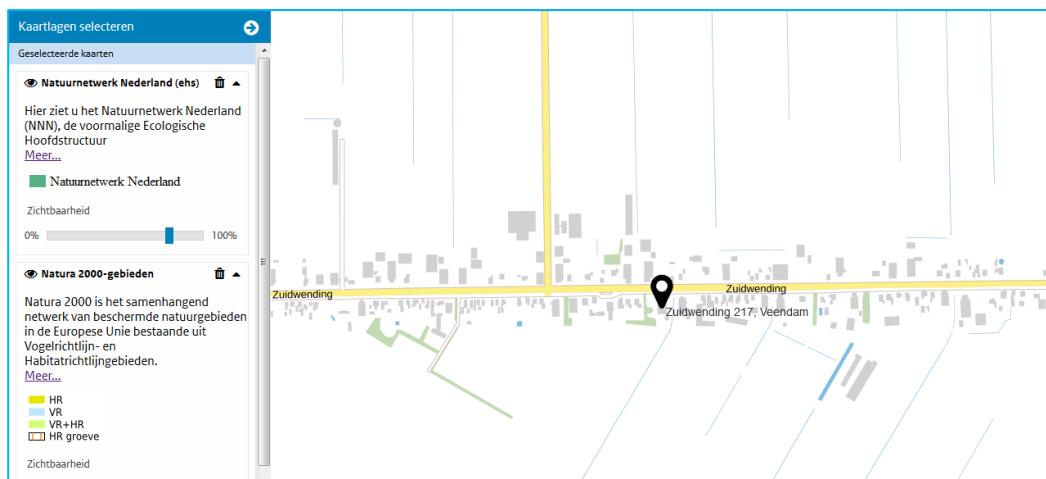
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

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 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. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen onderdelen van NNN-natuurgebieden of Natura 2000 gebieden, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Soortenbescherming

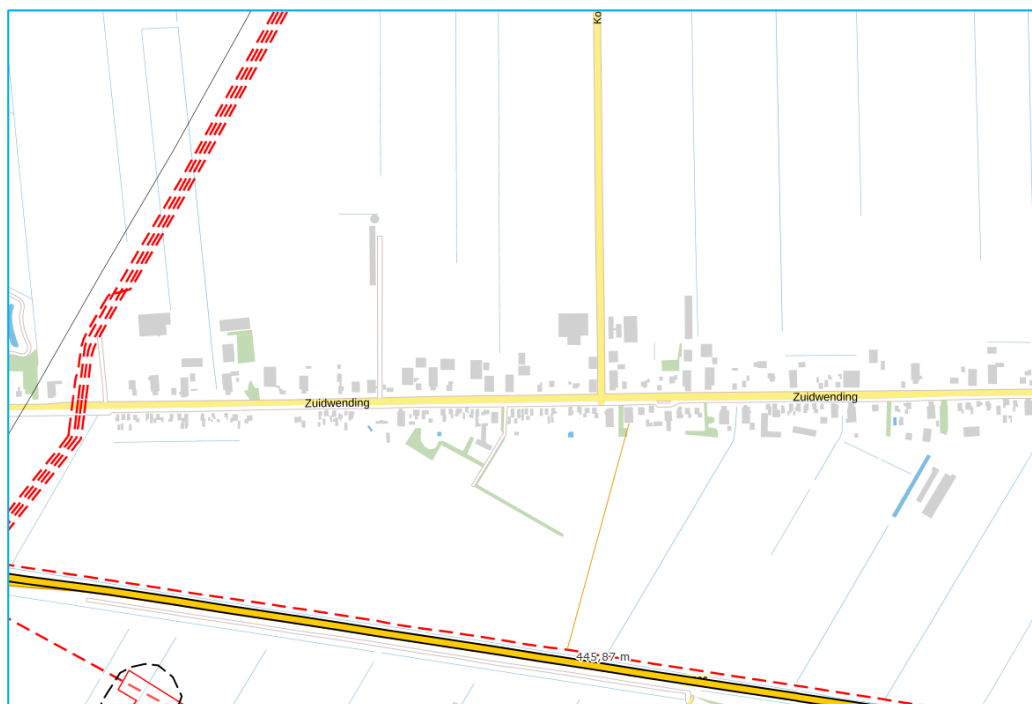
Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. 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 agrarisch bedrijfsbestemming 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.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit 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 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 Groningen. Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Op grotere afstand bevinden zich wel hogedrukgasleidingen en de N366. De afstand tot deze genoemde inrichtingen is echter te groot om van invloed te zijn.

Het plangebied is wel gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” (zie ook de weergave in paragraaf 3.2.2). De afstand tot de weg N366 bedraagt circa 470 meter. Door deze ruime afstand tot de weg en het feit dat er geen wijziging in het aantal personen optreedt binnen de woning, heeft deze wijziging van de bestemming geen gevolgen voor het groepsrisico en kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen gaat niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

4.6 **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 geluidsniveaus 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 geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

4.7 **Milieuhinder**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie

bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden:

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan worden als ‘gemengd gebied’, waarin naast woningen ook agrarische bedrijven voorkomen als ook een maatschappelijke bestemming en de weg Zuidwending. Onderstaande weergave van de bestemmingsplanverbeelding visualiseert hetgeen hiervoor is beschreven.



De meest nabijgelegen agrarische bestemming bevindt zich op circa 60 meter van de beoogde woning Zuidwending 217. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende normafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk (uitgaande van omgevingstype 'gemengd') van 0 meter, 0 meter, 10 meter en 0 meter. Met een afstand van circa 60 meter wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde normafstanden en is geen hinder te verwachten vanuit het agrarische bedrijf naar de woning toe. Verder is het ook zo dat tussen dit agrarisch bedrijf en de woning Zuidwending 217 zich nog meerdere woonbestemmingen bevinden die vanuit het aspect milieuhinder eerder 'beperkend' zijn dan de beoogde woonbestemming van de Zuidwending 217.

OP een afstand van circa 90 meter naar het westen toe bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Het betreft hier dorps huis De Wending. Op basis van de VNG-reeks heeft een 'buurt- en clubhuis' een normafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De overige aspecten zijn 0 meter. DE afstand voldoet ruimschoots.

Er is geen milieuhinder te verwachten. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitsregels zijn in de wet milieubeheer 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 betekende 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.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 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 het eigen terrein is voldoende plaats voor het parkeren.

4.10 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 21 februari 2019 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 waterschapsbelang. Het ontvangen watertoetsdocument 'geen waterschapsbelang' is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

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): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op	Er is sprake van het omzetten naar

	archeologie te verwachten.	een woonbestemming zonder ruimtelijke en/of bodemversturende ingrepen. Ter plaatse is verder geen archeologische dubbelbestemming aanwezig ook die zou moeten leiden tot het moeten uitvoeren van nader onderzoek.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder bodemingrepen en er is reeds sprake van een bestaande verblijfsruimte.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder ingrepen die de ecologische waarden aantasten.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning (de boerderij) is al een geluidsgevoelig object. De bestemmingswijziging gaat daar niks aan veranderen. Voor het aspect geluid blijft sprake van een goed (bestaand woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder een verkeersaantrekkende werking. Op eigen terrein is (bestaande) gelegenheid op te parkeren.
Water	Er spelen geen waterbelangen bij een functiewijziging.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming waarbij geen waterbelang spelen.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

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.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 Bestemmingsplannen (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.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

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 wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. 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

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond. Deze gronden zijn dan ook als zodanig bestemd. Het gebied kenmerkt zich door een grote mate van openheid. Nieuwe percelen met houtteelt en de aanleg van nieuw bos zijn binnen de bestemming Agrarisch dan ook niet toegestaan. Ook zijn er, met uitzondering van bestaande bouwwerken, buiten de bouwvlakken geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing, mestvoorzieningen en andere bouwwerken toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor terreinafscheidingen en schuilstallen.

Artikel 4 : Wonen – Voormalige boerderijen

De voormalige agrarische bedrijven die na bedrijfsbeëindiging zijn gewijzigd in een woonfunctie hebben de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij' gekregen. Het gaat hier om panden die op of na 14 december 1994 hun agrarische functie hebben verloren.

Voor de hoofdgebouwen geldt dat de bestaande maatvoering gehandhaafd moet blijven.

Deze voormalige boerderijen kunnen via een wijzigingsbevoegdheid ook weer gewijzigd worden naar:

1. al dan niet aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
2. sociale, culturele, maatschappelijke, medische en educatieve voorzieningen;
3. recreatieve functies;
4. maneges en pensionstallen;
5. opslag van caravans.

De woonfunctie moet in al deze gevallen gehandhaafd blijven.

Bij wijziging naar één van deze andere functies krijgt de voormalige boerderij een 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij' en de bestemming die bij deze functie past. Wel moet worden voldaan aan de voorwaarden die aan de functiewijziging worden gesteld. Dit betekent onder andere dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot en dat er geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Overige regels

In dit artikel is vastgelegd hoe in het plan de relatie is met welstand en parkeernormering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht

zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Zuidwending 217 te Veendam
Projectnummer : RB 30.110
IMRO : NL.IMRO.0047.01WPZuidw217-0401
Versie : 01
Datum : Augustus 2020

Opdrachtgever

AgriPLaza Bouwadvies
Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl