

Toelichting

wijzigingsplan Oostumerweg 3 Garnwerd

Plan: Wijzigingsplan Oostumerweg 3 Garnwerd
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0053.BPBG2016INBR1-VA01

Guido Horst
E-mail: info@horsthandel.nl

HORST
Handel & Agri Service

Onderwierum 12
9959 TA Onderdendam
Tel. 06 20 48 88 39
www.horsthandel.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1	Beschrijving van het project	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
Hoofdstuk 2	Planologisch regime	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Beschrijving huidig planologisch kader en strijdigheid	5
2.3	Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.8 onder b bestemmingsplan Buitengebied Winsum	6
2.4	Conclusie toetsing gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke beleid Rijk en Provincie	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	10
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.2	Milieu	10
4.2.1	Bodem	10
4.2.2	Externe veiligheid	10
4.2.3	Geluid	11
4.2.4	Luchtkwaliteit	12
4.3	Ecologie	12
4.4	Water	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	14
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.3	Overige toestemmingen	14

Hoofdstuk 1 Beschrijving van het project

1.1 Aanleiding

Aan de Oostumerweg 3 te Garnwerd bevindt zich een voormalig melkveebedrijf, bestaande uit een ligboxenstal (ca. 1.943m²), opslagloods (ca. 882m²) en een bedrijfswoning. Tot 2014 was dit een actief melkveebedrijf. Het object wordt nu te koop aangeboden en staat grotendeels leeg.



Figuur 1. Foto ligboxenstal en bedrijfswoning
(bron: brochure Oostumerweg 3 Garnwerd)



Figuur 2. Foto opslagloods

De gewenste ontwikkeling op de locatie betreft in hoofdzaak de uitoefening van een handelsonderneming in gebruikte tractoren, landbouwmachines en stalinrichting. Daarbij ligt de focus op de melkveehouderij. Er zullen geen activiteiten in het kader van onderhoud en/of reparatie uitgevoerd worden. Alle activiteiten zullen uitgevoerd worden binnen de bestaande bebouwing. De te koop staande producten worden in de bestaande bebouwing gestald/opgeslagen. Via internet wordt hetgeen aangeboden, www.horsthandel.nl.

Het bedrijf is momenteel gevestigd aan de Onderwierum 12 te Onderdendam. Deze locatie is echter te klein en bestemd voor de uitoefening van een melkveehouderijbedrijf.

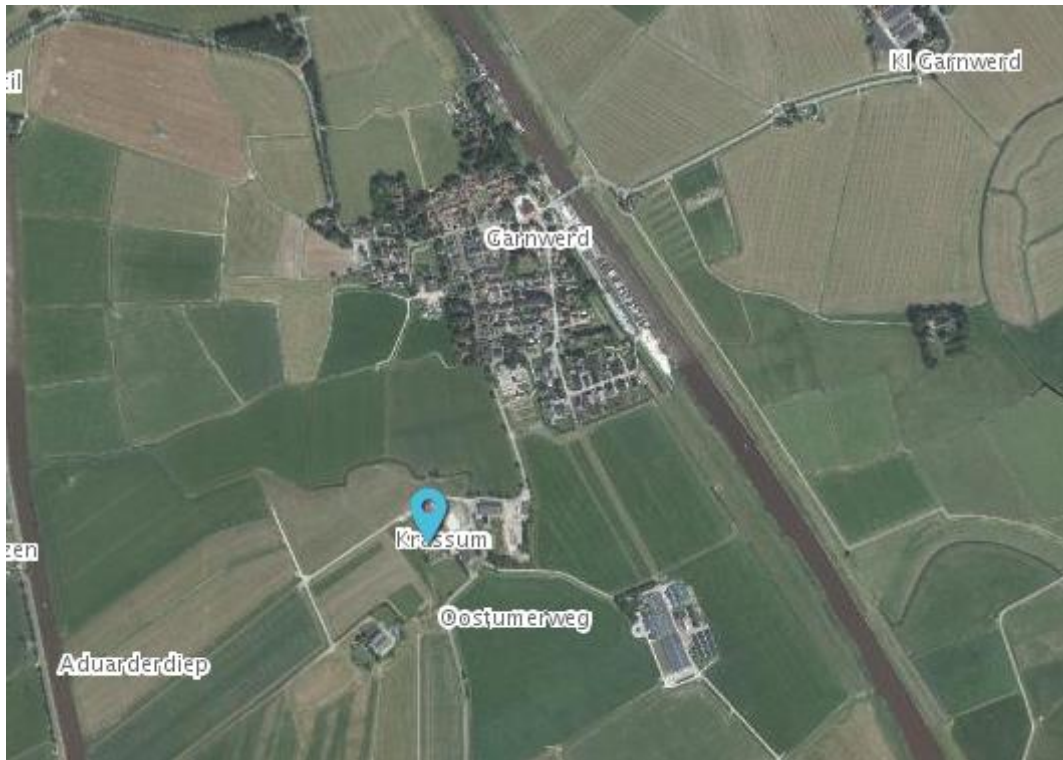
Naast bovengenoemde hoofdactiviteit zullen de volgende nevenactiviteiten uitgeoefend worden: opfok van jongvee, verhuren van landbouwmachines en verhuur van opslagruimte aan derden. Ook dit zal binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Winsum, vastgesteld op 20 juni 2013. Het projectgebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Open gebied, Waarde – Archeologie 2, Waarde – Landschap en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. De gewenste ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.

In artikel 3.8 onder b van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming onder voorwaarden kunnen wijzigen ten behoeve van bedrijvigheid. Ten behoeve van deze procedure dient gemotiveerd te worden dat met de wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Oostumerweg 3 te Garnwerd, in het buitengebied van de gemeente Winsum. De locatie bevindt zich (hemelsbreed) circa 500 meter ten zuiden van de kern Garnwerd. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Garnwerd en de directe omgeving wordt op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Figuur 3. Ligging van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

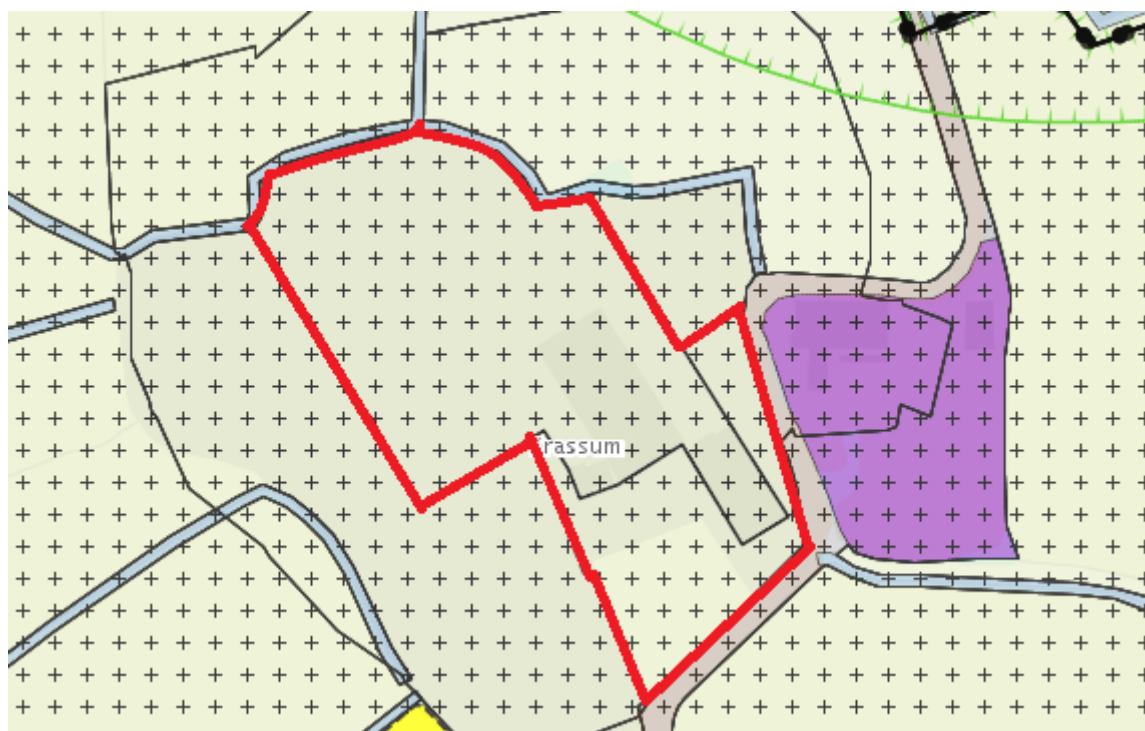
Hoofdstuk 2 Planologisch regime

2.1 Algemeen

Op 20 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Winsum vastgesteld door de gemeenteraad van Winsum. Op basis van het bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen:

- Agrarisch (inclusief bouwvlak);
- Waarde – Open gebied;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Landschap;

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt hieronder weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode kaders.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Winsum

2.2 Beschrijving huidig planologisch kader en strijdigheid

Agrarisch: de voor ‘agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een handelsonderneming zijn niet in de bestemming begrepen.

Binnen de bestemming ‘agrarisch’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid is de voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk. In paragraaf 2.3 wordt de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid uitgebreid beschreven en getoetst.

Waarde – Open gebied: de voor ‘waarde – open gebied’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het open gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het open gebied. Er worden geen bossen en/of boomgaarden etc. aangelegd.

Waarde – archeologie 2: de voor ‘waarde – archeologie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. De voorgenomen ontwikkeling wordt uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing. Er worden geen bouwwerken gebouwd. Er is daarom geen negatief effect op de archeologische waarden.

Waarde – landschap: de voor ‘waarde – landschap’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Hieronder wordt o.a. begrepen de openheid van het landschap, het reliëf etc. De essentiële ruimtelijke kenmerken worden, gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, niet aangetast.

2.3 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.8 onder b bestemmingsplan Buitengebied Winsum

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen ten behoeve van:

(...)

2. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;

(...)

4. bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie de als bijlage 1 bij regels opgenomen Staat van bedrijven);

(...)

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- b. het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan één;
- c. de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 dienen plaats te vinden binnen de gebouwen en op het bijbehorende erf;
- d. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- e. de verbouw vindt uitsluitend inpandig plaats;
- f. de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- g. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- i. er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- j. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- k. de opslag van materialen of goederen op het erf, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
- l. detailhandel, anders dan in ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte beperkt dient te blijven tot maximaal 60 m²;
- m. onnodige sloop van monumentale bebouwing dient te worden voorkomen;
- n. de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.

Hierna wordt het bijbehorende afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Ad. 1 en 4: de gewenste bedrijfsontwikkeling (hoofdtak: handelonderneming) wordt niet rechtstreeks genoemd in de lijst van bedrijven van de bedrijven- en milieuzonering van de VNG (2009). Maar kan wel vergeleken worden met 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen b.o. >500m²'. Dit betreft een categorie 2 bedrijf. De nevenactiviteiten worden wel rechtstreeks genoemd in de lijst:

- Verhuur opslagruimte (52109)
- Verhuur machines en werktuigen (773)
- Fokken en houden van rundvee (0141, 0142).

De verhuur van machines en werktuigen en het fokken en houden van rundvee is op grond van de bedrijven- en milieuzonering gekwalificeerd als categorie 3 bedrijven. Deze activiteiten zullen ondergeschikt zijn aan de handelonderneming en ook kleinschalig. De bedrijven- en milieuzonering gaat uit van volwaardige bedrijven. Vanwege deze ondergeschiktheid en kleinschaligheid kunnen ze gekwalificeerd worden als een categorie 2 bedrijf.

Gelet op bovenstaande kan qua bedrijfsvoering toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Ad a: de voorgenomen bedrijfsmatige ontwikkeling zal plaatsvinden in combinatie met de functie wonen. De woning zal worden bewoond door degene die ook de bedrijfsvoering doet.

Ad b: alleen de bestaande woning zal gebruikt worden ten behoeve van wonen voor één gezin.

Ad c: alle activiteiten zullen worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing. Zie paragraaf 1.1.

Ad d: zie ad b.

Ad e: de bouwwerkzaamheden zullen worden beperkt tot onderhoudswerkzaamheden (in pandig en uitwendig). Er vindt geen toename plaats in de bebouwde oppervlakte.

Ad f: zie ad e.

Ad g: de bestaande bebouwing zal in stand worden gehouden en opgeknapt. Tevens zal in overleg met de gemeente en eventueel een landschapsarchitect van Libau e.e.a. landschappelijk worden ingepast.

Ad h: nabij het perceel, aan de Oostumerweg 4 te Garnwerd, is het bedrijf Ad Noorden gevestigd. Dit bedrijf richt zich voornamelijk om de aanleg van betonnen paden, betonnen vloeren en betonnen constructies. Daarnaast doen ze ook grondwerk. De werkzaamheden vinden op locatie plaats, het perceel Oostumerweg 4 te Garnwerd wordt hoofdzakelijk gebruikt t.b.v. de stalling van materiaal. Naast dit bestaande bedrijf, zijn op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum andere bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling, namelijk de vestiging van een handelonderneming in gebruikte tractoren, landbouwmachines en stalinrichting zorgt niet voor een negatief effect op de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf. Er wordt geen gevoelige functie toegevoegd.

Ad i: zie ad g.

Ad j: het aantal verkeersbewegingen in de planomgeving zal niet noemenswaardig toenemen. In de huidige situatie vonden er met betrekking tot het melkveehouderijbedrijf al diverse verkeersbewegingen plaats (melkauto en aanleveren voer etc.). Met de voorgenomen ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen voornamelijk bestaan uit klanten die langskomen om de goederen te

bekijken en/of op te komen halen. En een deel van de goederen wordt met een vrachtauto getransporteerd. De aanwezige infrastructuur in de omgeving is ruim voldoende. Het parkeren vindt op het eigen terrein plaats. Ook voor het laden en lossen is op het erf voldoende ruimte beschikbaar.

Ad k: zie ad c.

Ad l: er vindt geen detailhandel plaats, anders dan in agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten.

Ad m: niet van toepassing.

Ad n: niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.8 onder b van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum wordt voldaan.

2.4 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke beleid Rijk en Provincie

3.1 Rijksbeleid

De ontwikkeling in het plangebied is naar aard niet van belang op rijksniveau.

3.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en de provinciale Omgevingsverordening zijn op 17 juni 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Groningen. Het POP is een geïntegreerd document met daarin het omgevingsbeleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en de ruimtelijke ordening. De verordening stelt, ter borging van de provinciale ruimtelijke belangen, regels en geeft instructies aan, in het bijzonder, het lokaal bestuur. De provincie werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het huidige POP. De oorspronkelijke versie van de omgevingsverordening uit 2009 en de wijzigingen zijn samengevoegd in één geconsolideerde omgevingsverordening d.d. 14 oktober 2014. In artikel 4.27 derde lid van de verordening is het provinciale beleid opgenomen met betrekking vrijkomende agrarische bebouwing:

In afwijking van het eerste lid stelt het bestemmingsplan regels aan het gebruik van vrijgekomen en vrijkomende bebouwing en het daarbij behorende erf die ertoe strekken dat:

- a. een zelfstandige woonfunctie slechts is toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of bedrijfswoning aanwezig is;*
- b. bedrijfsfuncties beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 of categorie 3, indien de activiteit wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2, van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009;*
- c. 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;*
- d. de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten;*

De gemeente Winsum heeft bovengenoemde voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.8 onder b van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum. Zoals is beschreven in paragraaf 2.3 voldoet het initiatief aan de genoemde voorwaarden. Dit betekent dat provinciale belangen niet in het geding zijn.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de planologisch relevante omgevingsaspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1998 te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Afweging

Het project betreft het wijzigen van het gebruik van het perceel. E.e.a. vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van ingrepen die van invloed zijn op de archeologische- en cultuurhistorische waarden. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het project.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

Het project betreft enkel het wijzigen van het gebruik van het perceel. Er is geen sprake van ingrepen die een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het project.

4.2.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd)

op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Afweging

Aan hand van de Risicokaart Groningen is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Groningen staan meerdere soorten risico's. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5. Uitsnede risicokaart Groningen (bron: risicokaart Groningen)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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. Het

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.

Afweging

Er wordt geen geluidsgevoelige functie toegevoegd en het plan maakt geen nieuwe geluidsbron mogelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Afweging

Het project is dusdanig kleinschalig van aard dat, voor zover er al sprake is van een toename van verkeer, het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit met 3%. Het project kan als 'niet in betekende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Ecologie

De natuurbescherming is in Nederland wat betreft de gebiedsbescherming uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Op grond van de wet- en regelgeving is een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden een verplicht onderdeel van een planologische procedure.

Afweging

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het project betreft het wijzigen van het gebruik van het perceel. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die significante effecten hebben op beschermde gebieden in de omgeving van het projectgebied. Op grond van de aard van het project zijn ook geen effecten te verwachten op beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

4.4 Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een verslag te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Afweging

Het projectgebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets is door het waterschap aangegeven dat het project enkel een

functieverandering van bestaande bebouwing betreft en geen invloed heeft op de waterhuishouding.
Er is geen waterschapsbelang.

Hoofstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door ‘initiatiefnemer’ gedragen.

Een exploitatieplan is voor dit wijzigingsplan niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd. De resultaten worden te zijner tijd in dit hoofdstuk vermeld.

5.3 Overige toestemmingen

Voor het oprichten van het bedrijf is een milieumelding vereist. Deze zal ruim voor het starten van het bedrijf ingediend worden.