

# ruimtelijke onderbouwing

Voor de afgifte van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Project : *de uitbreiding van een bakkerij, Kerkplein 5 te Grijpskerk*

Referentienummer : 2016-0101

IMRO code : NL.IMRO.0056.OVGK16UITBR1-OW01



Gemeente Zuidhorn

---

## Inhoudsopgave

---

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2016-0101 voor het uitbreiden van een bakkerij op het perceel Kerkplein 5 te Grijskerk.

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie .....	3
3. Planbeschrijving .....	3
4. Bestemmingsplan en procedure.....	3
5. Beleid.....	4
6. Afweging .....	4
6.1 Functie.....	4
6.2 Stedenbouwkundig .....	4
6.3 Verkeer en parkeren.....	4
6.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	4
6.5 Bodem.....	5
6.6 Duurzaamheid.....	5
6.7 Ecologie .....	5
6.8 Externe veiligheid.....	5
6.9 Geluid .....	5
6.10 Kabels en leidingen .....	5
6.11 Luchtkwaliteit.....	5
6.12 Milieuzonering .....	6
6.13 Uitvoerbaarheid.....	6
6.14 Water .....	6
7. Advies .....	6
8. Zienswijzen .....	6
9. Conclusie.....	7

---

## **1. Inleiding**

---

Op 7 februari 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de bakkerij, gevestigd op het perceel Kerkplein 5 te Grijpskerk. Het project is in de aanvraag omschreven als een uitbreiding van de bakkerij met een ruimte waar workshops, kinderfeestjes en andere activiteiten worden gehouden om de ambacht van het bakkersvak te delen. De aanvraag is namens de eigenaar de heer H. Jager ingediend door het gemachtigd bedrijf Klussenbedrijf – tekenbureau Gerco Krijnen te Oostwold.

In de begeleidende brief van de heer Jager d.d. 7 februari 2016 stelt de heer Jager dat de activiteiten een voortzetting zijn van hetgeen nu ook al gebeurt. Daarnaast wil hij op zon- en feestdagen de demonstratie ‘van graan naar brood’ verzorgen. Tijdens de activiteiten zal er regelmatig een expositie zijn. De heer Jager ziet dit als een welkome aanvulling op de voorzieningen in Grijpskerk en daarnaast is de uitbreiding van de bakkerij, gelet op de beperkte ruimte, noodzakelijk. Uit een bezoek ter plaatse wordt dit vanuit de gemeente onderschreven.

Het bouwplan is op 15 februari 2016 (nadat over het bouwplan eerder vooroverleg is gevoerd) voorgelegd aan de rayonarchitect van Libau. Met zijn stempeladvies gaat hij akkoord met het voorliggend bouwplan.

---

## **2. Huidige situatie**

---

De uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van de bakkerij op het perceel Kerkplein 5 te Grijpskerk. De grond waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd is onlangs aan initiatiefnemer verkocht. De bouwgrond grenst aan de noordzijde aan een gemeentelijke groenstrook en aan de westzijde aan een gemeentelijk voetpad, dat een verbinding vormt tussen Kerkplein en het achterliggende terrein behorende tot de Kievitsweg. Voornoemde gemeentelijke groenstrook wordt enerzijds begrensd door OBS de Triangel en anderzijds door de openbare bibliotheek. In het kader van de zoektocht naar het realiseren van een multifunctioneel centrum te Grijpskerk is de onderhavige locatie (de zogenaamde ‘Vogelzanglocatie’) ook tegen het licht gehouden. Uiteindelijk is de conclusie getrokken dat de nieuwbouw van bakker Jager geen negatieve gevolgen heeft voor de (eventuele nieuwe) inrichting van het terrein.

---

## **3. Planbeschrijving**

---

Zoals hiervoor reeds genoemd dient de nieuwbouw voor de uitbreiding van de bakkerij en zal deze worden gebruikt voor workshops ca. Het gebouw is een zelfstandige eenheid met een bouwhoogte van ongeveer 8 meter met een goothoogte van 2.40 meter. De grootte van het gebouw is ongeveer 8 x 9 meter. De houten rabatdelen worden uitgevoerd in zwart terwijl de dakbedekking bestaat uit dakpannen in een terracotta kleur. Het gebouw staat op het achtererf van de bakkerij en staat niet op een zichtlocatie. Zoals reeds genoemd heeft de welstandszorg positief over het bouwplan geadviseerd. Dit advies nemen wij over. In die zin voegt het bouwwerk zich prima in de omgeving.

---

## **4. Bestemmingsplan en procedure**

---

De bouwlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Grijpskerk’, vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidhorn 11 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen d.d. 15 maart 2007. Aan de grond is de bestemming Maatschappelijke doeleinden toegekend, zonder bouwmogelijkheid (bouwblok). Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsomschrijving als genoemd in artikel 5, lid 1 van de regels (educatieve, sociale, culturele en religieuze instellingen) en tevens met artikel 5, lid 2, onder a1 waarin is bepaald dat gebouwen binnen het bouwblok gebouwd moeten worden.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om (binnenplannen) af te wijken van de strijdigheden van het bestemmingsplan. Omdat ook de zogenaamde ‘kruimellijst’ geen afwijkingmogelijkheid biedt moet worden teruggevallen op artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure). Voor de afgifte van de vergunning (hierin geïntegreerd het afwijken van het bestemmingsplan) is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag. Op grond van het besluit van de

gemeenteraad van 4 oktober 2010, waarin de raad voor aangewezen gevallen heeft besloten af te zien van de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen, kan het college zelf over de omgevingsvergunning en de afwijkingen van het bestemmingsplan beslissen. Daarnaast behoeft op grond van het besluit van 17 mei 2011 van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen over het plan geen vooroverleg te worden gevoerd met de provinciale diensten.

---

## **5.     Beleid**

---

Op 6 juni 2011 is de Structuurvisie 2030, gemeente Zuidhorn door de gemeenteraad vastgesteld. Onder het thema economie is bepaald dat de gemeente op het gebied van detailhandel zich inzet op de versterking van de twee belangrijkste centra op de ontwikkelingsas, die van Zuidhorn en Grijpskerk. Het onderhavige initiatief versterkt, naast een 'recreatieve' aantrekkingskracht, de ontwikkeling van dit reeds 70 jarig bestaand (familie)bedrijf. Verder is het plan niet in strijd met provinciale en/of rijksbelangen.

---

## **6.     Afweging**

---

### ***6.1     Functie***

De grond waarop het gebouw wordt gebouwd grenst aan de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'detailhandel'. Door verkoop van de grond en het bouwen van het gebouw wordt de voornoemde bestemming uitgebreid tot de te bebouwen grond. In het kader van milieu dient initiatiefnemer een melding te doen op basis van het Activiteitenbesluit. Het bakkersbedrijf in deze vorm behoort tot de lichte milieucategorie (2) Binnen deze categorie wordt volgens de richtlijnen als afstand aangehouden 30 meter. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is 22,5 meter. Deze afstand is acceptabel, gelet op de hoofdfunctie van het gebouw, te weten een ontmoetingsruimte met hieraan ondergeschikt een bakkersfunctie, waardoor de overlast tot het minimum zal worden beperkt.

### ***6.2     Stedenbouwkundig***

Maatvoering: bij het bouwplan wordt uitgegaan van een zelfstandige eenheid. De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande gebouwen in de omgeving en past binnen de regels voor goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Woondoeleinden'. Qua maatvoering voegt het gebouw zich in de omgeving.

Situering: het gebouw wordt gesitueerd op het achtererf. De 'harde rooilijn' aan de achterzijde van de gebouwen aan het Kerkplein is ontstaan door de eigendomssituatie. Door de verkoop van de grond en het bouwen van onderhavig gebouw wordt deze rooilijn overschreden. Stedenbouwkundig bestaat hiertegen echter geen bezwaar. Het perceel Kerkplein 5 grenst aan een op zichzelf staand gebied, gekenmerkt door een schoolgebouw en een bibliotheek met bijbehorende parkeerplaatsen. Er is geen sprake van een doorgaande wegstructuur. Het gebouw wordt geplaatst tussen het schoolgebouw en de bibliotheek, die niet in een strakke rooilijn zijn gebouwd, maar meer twee verschillende eilanden vormen. Het plaatsen van een gebouw in het middengebied en grenzend aan de bestaande bebouwing is stedenbouwkundig verantwoord en levert geen belemmering op voor een (eventuele) verdere ontwikkeling van het gebied.

### ***6.3     Verkeer en parkeren***

Het parkeren zal niet op het eigen erf kunnen worden opgelost. Hiervoor zal gebruik gemaakt moeten worden van de openbare ruimte. De functie bakkerij (detailhandel) is al aanwezig, evenals de nevenactiviteiten (workshops ca). Ook nu al wordt voor deze (niet structurele) activiteiten gebruik gemaakt van de parkeervoorziening in de openbare ruimte. Een voortzetting hiervan levert geen bezwaar op, hetgeen ook mag blijken uit het uitgevoerde parkeeronderzoek binnen de kern Grijpskerk (Grontmij).

### ***6.4     Archeologie en cultuurhistorie***

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders

bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Uit het door de gemeente opgestelde archeologiebeleid blijkt dat het gebied, waar het bouwplan wordt uitgevoerd, zich kenmerkt door een lage archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat er geen archeologische onderzoeksplicht.

#### **6.5 Bodem**

Op 31 maart 2016 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. te Oostwold een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn verwoord in het rapport, bekend onder projectnummer 16KL103. De conclusie van het onderzoek is dat geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het 'criterium voor nader onderzoek' en dat deze geen aanleiding vormen voor het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

#### **6.6 Duurzaamheid**

Het gebouw voldoet met betrekking tot duurzaamheid aan de gestelde eisen vanuit het Bouwbesluit. Vooral nog worden er geen verdere maatregelen, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, getroffen.

#### **6.7 Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Gelet op de ligging van het perceel (nu ook reeds deels in gebruik als tuin) is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen en kan een nader onderzoek naar de aanwezigheid van flora en fauna achterwege blijven.

#### **6.8 Externe veiligheid**

De uitbreiding van de bakkerij kan worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object waarin structureel geen minder zelfredzame personen zullen verblijven. Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er in de directe omgeving geen voor het object gevaarlijke bedrijven. Tot slot neemt het groepsrisico niet significant toe.

Conclusie is dan ook dat voor dit bouwplan geen nader onderzoek vanuit externe veiligheid te worden uitgevoerd.

#### **6.9 Geluid**

Nu het gebouw geen verblijfsruimte betreft en de doorgaande weg (Kerkplein) een 30-km zone is, behoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

#### **6.10 Kabels en leidingen**

In het kader van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### **6.11 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks

sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging”.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)’. Deze ‘nibm-projecten’ mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten ‘niet in betekenende mate’ bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m<sup>3</sup>.

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar. Daarnaast gaan wij er vanuit dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

#### **6.12 Milieuzonering**

Indien door middel van een project nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen gevestigde milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype ‘gemengd gebied’ als ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op een verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Onder het kopje ‘functie’ zijn wij hierop nader ingegaan.

#### **6.13 Uitvoerbaarheid**

De kosten voor het plan en de bouwkosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor de gemeente vloeien hieruit geen kosten voort. Er zal met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten moeten worden, om eventuele terecht ingediende verzoeken om planschade af te kunnen wentelen op initiatiefnemer.

#### **6.14 Water**

Gelet op de grootte van het gebouw binnen het stedelijk gebied kan watercompensatie achterwege blijven.

---

### **7. Advies**

---

Er zijn geen verplichte adviezen ‘onderweg’. Wel dient met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten.

---

### **8. Zienswijzen**

---

n.v.t.

---

## 9. Conclusie

---

Gelet op het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt dan ook geadviseerd om de omgevingsvergunning te verlenen, waarbij wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 5) door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

NB: met initiatiefnemer moet een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten.

===