

Eemsmond

Oosternielandsterweg 23, Oosternieland

omgevingsvergunning

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1651.2017100901-0401

projectnummer:

20171009

projectleider:

Yvo Scheringa

planstatus

datum:

11-07-2017

21-11-2017

23-11-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Oosternielandsterweg 23, Oosternieland

Inhoudsopgave

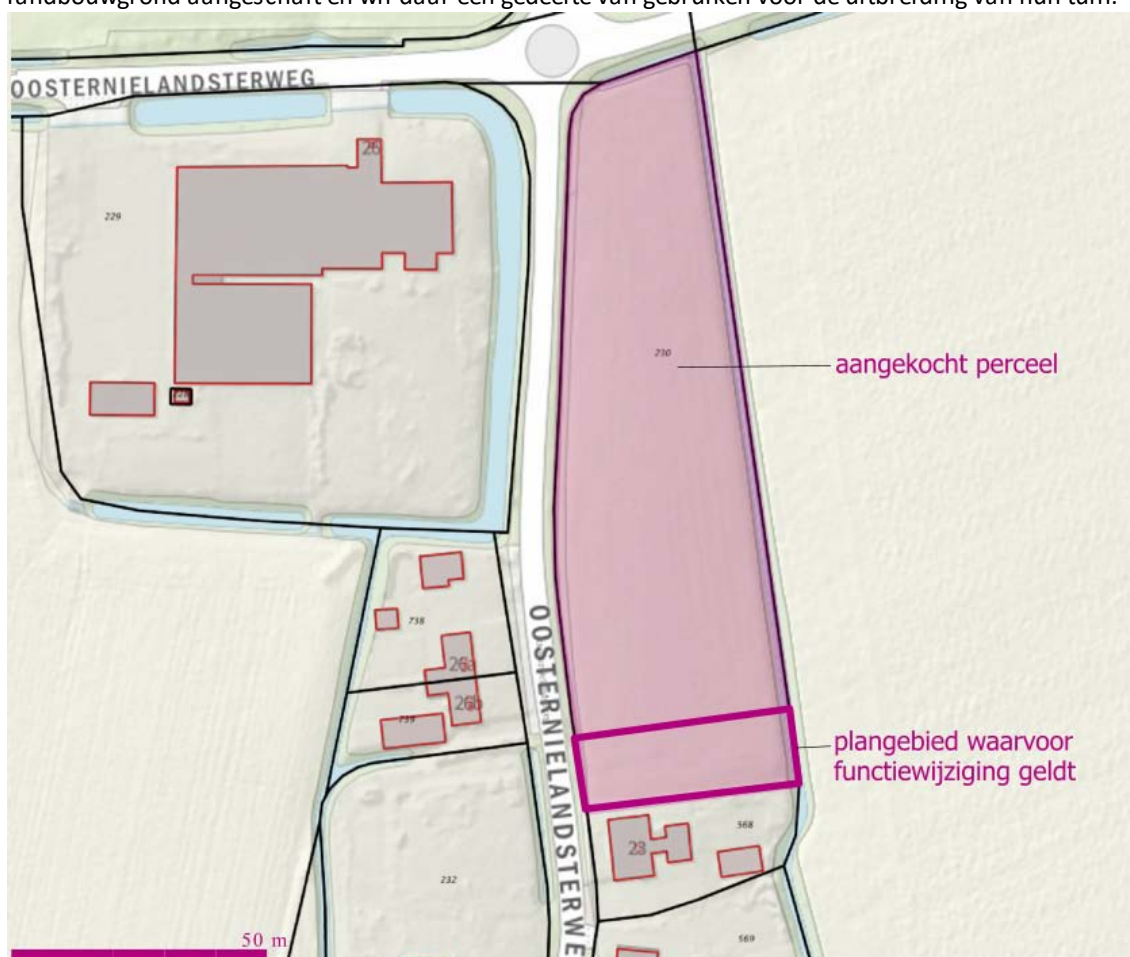
Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Beknopte planomschrijving
1.2	Aanleiding en doelstelling
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied en ontwikkeling
2.1	Inleiding
2.2	Omgeving
2.3	Huidige situatie
2.4	Ontwikkeling
2.5	Beoordeling
Hoofdstuk 3	Beleidskader
3.1	Inleiding
3.2	Rijksbeleid
3.3	Provinciaal beleid
3.4	Gemeentelijk beleid
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten
4.1	Water
4.2	Bodem
4.3	Ecologie
4.4	Geluid
4.5	Verkeer en parkeren
4.6	Geur
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie
4.8	Kabels en leidingen.
4.9	Externe veiligheid
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid
5.1	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6	Conclusie

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beknopte planomschrijving

De familie Dekker, Oosternielandsterweg 23, heeft het plan opgevat een deel van het naastgelegen perceel te gebruiken als uitbreiding van de tuin van hun huis. Zij heeft daartoe een perceel landbouwgrond aangeschaft en wil daar een gedeelte van gebruiken voor de uitbreiding van hun tuin.



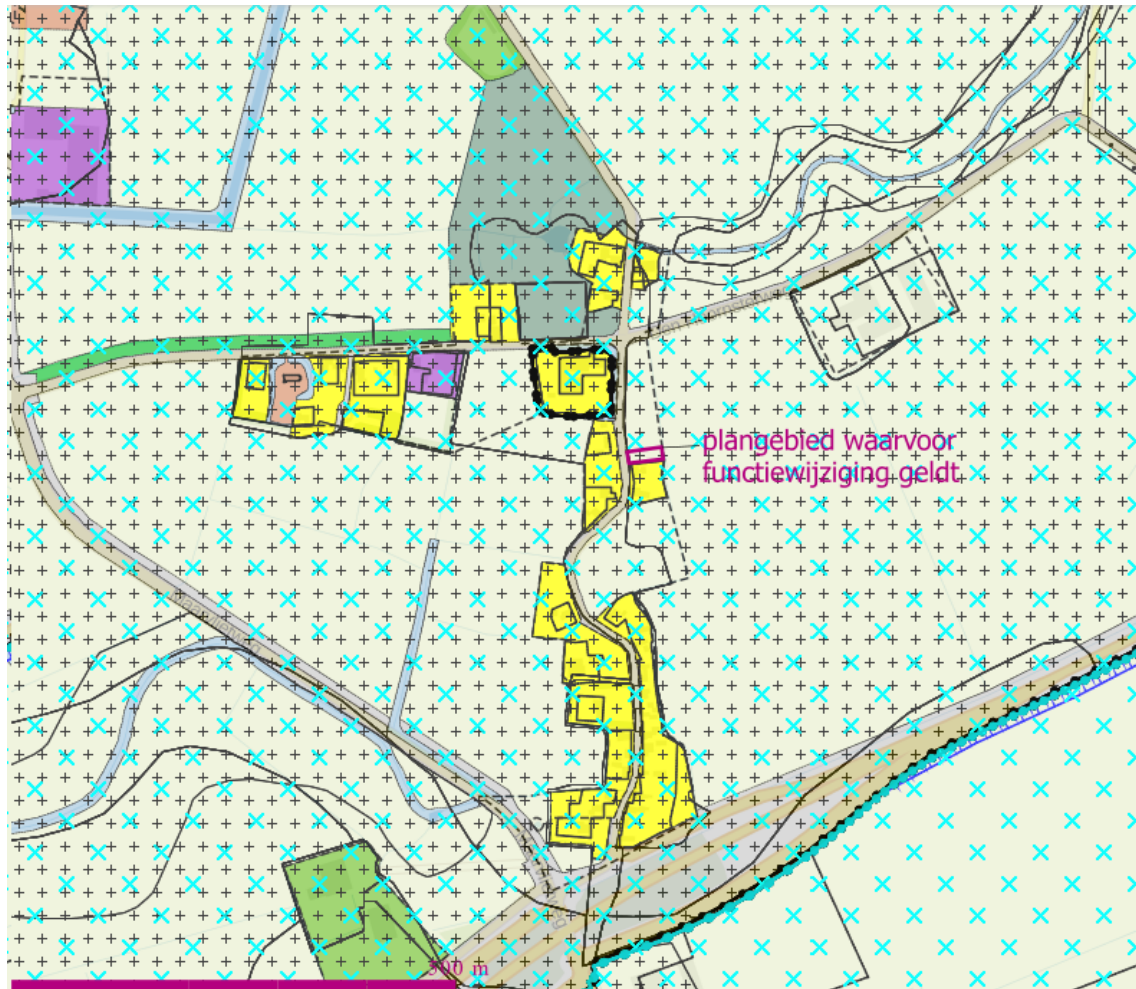
1.2 Aanleiding en doelstelling

Volgens het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Eemsmond is dit perceel bestemd als 'Agrarisch'. Hierdoor is een functie behorend bij de bestemming wonen niet toegestaan.

De initiatiefnemer heeft over het plan tot het wijzigen van het gebruik overleg gevoerd met de gemeente Eemsmond. De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het plan door een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan. Door het afgeven van de omgevingsvergunning is het beoogd gebruik als tuin van een deel van het agrarisch bestemde gebied

mogelijk.

De gemeente is bereid om een procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te starten. Hierbij is door de gemeente aangegeven dat het plan moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat de aanvraag voor een omgevingsvergunning in behandeling kan worden genomen.



figuur 1: Plangebied binnen huidig bestemmingsplan

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor wordt de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3:10 Wabo gevolgd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op beleidsmatige- en omgevingsaspecten die verband houden met het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied en ontwikkeling

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten. Als eerste zal een kenschets gegeven worden van de omgeving van het plangebied. Daarna zal nader worden ingegaan op het huidige gebruik, het beoogd gebruik als zijnde de ontwikkeling en de beoordeling daarvan.

2.2 Omgeving

Het gebied rond het plangebied is voornamelijk agrarisch in gebruik en kent een wijds en open karakter. Door de geomorfologische ontstaansgeschiedenis kent het een zeer gering reliëf. Doorzichten zijn ver en worden alleen onderbroken door de opgaande beplanting rond wegen en dorpen. Sinds de jaren zeventig is er een aantal dorpsbosjes en houtopstanden. De dorpen en boerenerven vormen als het ware groene eilanden in een grootschalig landschap wat beheerst wordt door akkerbouw en grasland.



Figuur 2: Aanzicht plangebied vanaf de noordzijde

Het dorp Oosternieland (Gronings: Nijlaand) heeft ongeveer 155 inwoners en ligt in de gemeente Eemsmond in het noorden van de provincie Groningen. Het dorp ligt ten zuiden van Roodeschool en vormde van oudsher een dubbeldorp met Zijldijk. Door de aanleg van de N46 is het daarvan gescheiden. Oosternieland is ontstaan aan een dijk in de voormalige Fivelboezem. De rivier Fivel verzandde en werd afgedamd door de dijk waaraan het dorp ligt.



Figuur 3: ligging plangebied op luchtfoto

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is nu een stuk grasland direct gelegen naast de woning van de familie Dekker. De perceelscheiding tussen het woonerf en het grasland is gelegen op ongeveer twee meter uit de gevel van Oosternielandsterweg 23 en bestaat uit een hekwerk met begroeiing. Op dit moment is het agrarisch perceel onbebouwd en wordt het slecht bemaaid en soms beweid.



Figuur 4: aanzicht plangebied vanaf Oosternielandsterweg

2.4 Ontwikkeling

De bewoners aan de zuidzijde van het onderhavige perceel hebben het perceel gekocht en willen het grotendeels ongemoeid laten afgezien van het meest zuidelijke gedeelte. Dat willen zij bij de tuin van hun woning betrekken en voorzien van opgaand groen. Aangezien deze plannen feitelijk het plangebied toevoegt aan het bestaande erf dient er een vergunning te worden afgegeven voor het afwijkende gebruik. Hiermee zal dus de agrarische gebruik komen te vervallen en zal deze gewijzigd worden naar wonen.



Figuur 5: Plangebied

2.5 Beoordeling

De gemeente Eemsmond kan zich, gegeven de ter plaatse aanwezige situatie verenigen met de voorgestelde functiewijziging van het meest zuidelijke gedeelte van het agrarische perceel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente voor zover die relevant zijn met de voorgestelde ontwikkeling. Ook wordt in dit hoofdstuk bekeken in hoeverre de ontwikkeling al dan niet strookt met dit beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR 2012) vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid' aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor de wijzigen van het gebruik van het perceel achter Oosternielandsterweg 23 is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. Het plan is dus niet in conflict met dit aspect van het rijksbeleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. 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 artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro wordt bepaald dat de ladder toegepast moet worden bij plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen.

De functiewijziging van het hier aan de orde zijnde perceel is nauwelijks tot niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige stedelijke ontwikkelingen niet behoeven te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling voorziet het plan dus niet in de stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro en vormt dit geen beletsel voor het ten uitvoer brengen van de plannen.

3.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 –2020(hierna Omgevingsvisie)

De Omgevingsvisie omvat onderstaande wettelijke plannen:

- Ruimtelijke Structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan, zoals bedoeld in de Waterwet;
- Mobiliteitsplan, zoals bedoeld in de Planwet verkeer en vervoer;
- Milieubeleidsplan, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer

De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laat de provincie haar omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infra-structuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen. Hiermee bevat de Omgevingsverordening alle verordeningen voor de fysieke leefomgeving.

In de visie legt de Provincie Groningen haar verantwoordelijkheid vast ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten. Zij bepaalt in de verordening welke gebieden vallen onder stedelijk gebied en als contramal het buitengebied. De het te ontwikkelen plan is vervat in het buitengebied en daarom is de provincie Groningen mede belanghebbende.

In haar visie beschrijft de Provincie welke activiteiten en ontwikkelingen zij al dan niet toestaat en onder welke voorwaarden. De ontwikkelingen zoals die in dit plan worden beschreven vallen niet onder de door de provincie beschreven activiteiten. Derhalve is er met betrekking tot dit aspect geen conflict tussen de in dit plan beschreven ontwikkeling en het provinciaal beleid.

Daarbij beschrijft de provincie een aantal objecten die zij waardevol acht en waar zij specifiek beleid en gebruiksregels heeft opgesteld. De Oosternielandsterweg is een oude dijk. In haar beleid stelt de provincie echter dat deze niet verder mag worden aangevuld of dat deze hersteld dient te worden. Gezien het feit dat er geen veranderingen aan het oppervlak zullen worden uitgevoerd is ook in dit opzicht geen beletsel aanwezig is met betrekking tot de voorgestelde ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid kent twee belangrijke beleidsstukken die van belang zijn voor het te ontwikkelen plangebied; het bestemmingsplan Buitengebied (2010) van de gemeente Eemsmond en de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta (2013).

3.4.1 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta

De Ontwikkelingsvisie biedt een kader om ontwikkelingen die op de regio afkomen tegen elkaar te kunnen afwegen. Aan de hand hiervan kunnen keuzes voor de verdere ontwikkeling van het gebied worden gemaakt. Daarbij gaat het naast het stimuleren van ontwikkelingen soms ook om het ontmoedigen of blokkeren van niet gewenste ontwikkelingen. De Ontwikkelingsvisie brengt samenhang aan, geeft richting en vormt een beleidskader. Daarin worden keuzes over de gewenste ontwikkelingsrichtingen van het gebied gemaakt. Op basis van de Ontwikkelingsvisie wil de regio werken aan een veilige en duurzaam ingerichte Eemsdeltaregio in 2030. Een regio met een aantrekkelijk woonklimaat en een goede balans tussen de economie en de ecologie

In de ontwikkelingsvisie worden een vijftal opgaven onderscheiden:

- de leef- en omgevingskwaliteit op peil houden en naar een hoger niveau brengen.
- omschakelen naar een duurzame energievoorziening
- economische ontwikkeling en de ecologie met elkaar in balans brengen.
- oplossingen bieden in het kader van het Deltaprogramma omwille van de klimaatveranderingen.

De ontwikkelingsvisie beschrijft een vijftal thema's waarin zij concreet komt tot realisering van de visie die zij voor ogen heeft. Deze zijn:

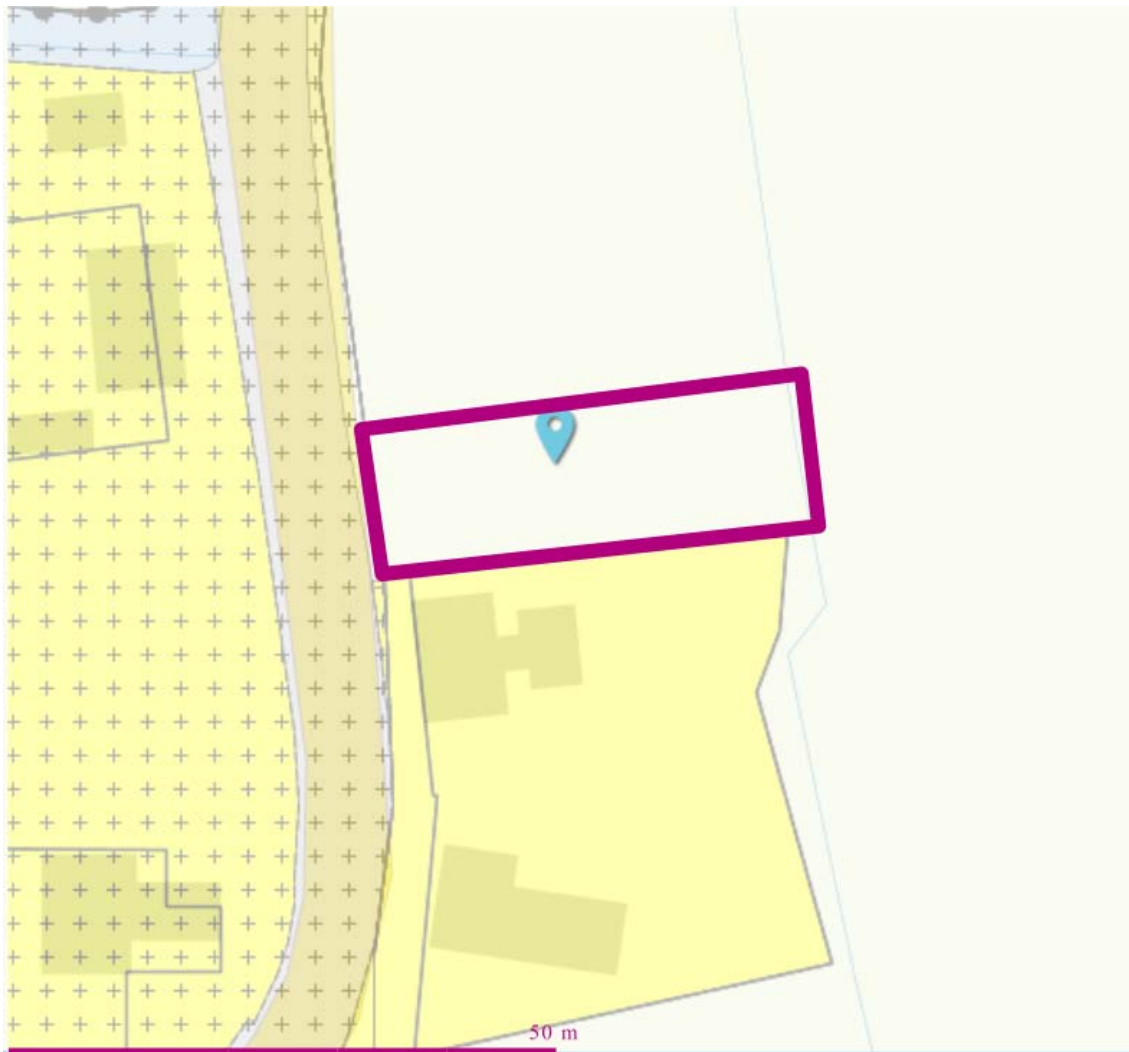
- versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit
- versterken van de economische structuur
- versnellen van de vergroening van de economie
- borgen en bewaken van de balans tussen economie en ecologie
- behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten

Zo de hier beschreven ontwikkeling verband houdt met bovenstaande thema's dan geldt dat alleen voor het laatste punt. Gezien de aard en de schaal van de visie kan echter geconstateerd worden dat de ontwikkeling te kleinschalig is om hier werkelijk een bijdrage aan te leveren. Wel kan geconstateerd worden dat het beoogde gebruik en de voorgestelde inrichting van het plangebied de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid vergroot.

De onderhavige ontwikkeling waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conflicteert strookt dus met deze regionale visie.

3.4.2 Bestemmingsplan buitengebied

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 17 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond. Uit de verbeelding blijkt dat voor het aan de orde zijnde perceel op de onderhavige grond de bestemming 'Agrarisch' rust. Het gebruik van deze grond in relatie tot woondoeleinden is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.



Figuur 6: Plangebied op bestemmingsplan Buitengebied Eemshoek

In paragraaf 2.5 is ingegaan op de aanvaardbaarheid van het plan tot het wijzigen van het gebruik van deze grond. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

De gemeente heeft aangegeven dat zij medewerking verleent aan een wijziging van functie binnen het plangebied. Daartoe dient deze ruimtelijke onderbouwing.

Een ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De beoordeling heeft een stedenbouwkundige, planologische, (milieu)technische en economische component. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan.

In het kader van de (milieu)technische uitvoerbaarheid wordt naar verschillende aspecten gekeken: milieu (onder andere bodem, geluid, geur, gevaar) archeologie, ecologie en water. Voor deze aspecten kan onderzoek nodig zijn. In de ruimtelijke onderbouwing zal nader aangegeven worden welke aspecten samenhangen met deze wijziging en in hoeverre deze indien gewenst teniet gedaan worden. Op grond daarvan zal de gemeente een omgevingsvergunning verlenen.

Met het toekennen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke milieufactoren in het plangebied een rol spelen en welke randvoorwaarden van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Uit oogpunt van waterveiligheid, --kwantiteit en --kwaliteit wijzigt er niets in de feitelijke situatie. Om deze reden worden er door het plan tot het wijzigen van het gebruik van de grond geen waterbelangen geschaad.

4.2 Bodem

Bij de nieuwbouw van bouwwerken waarin mensen met regelmaat verblijven moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hier is geen sprake van nieuwbouw van een woning, maar van een afwijking van een bestemming om een gebruik als tuin bij de woning mogelijk te maken. Uit de bouwverordening van de gemeente vloeit voort dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Hier is geen sprake van het uitvoeren van een bouwwerk, waarin mensen met regelmaat verblijven. Mede gezien het historisch gebruik als gras- en akkerland, is er geen noodzaak om een bodemonderzoek uit te voeren.

4.3 Ecologie

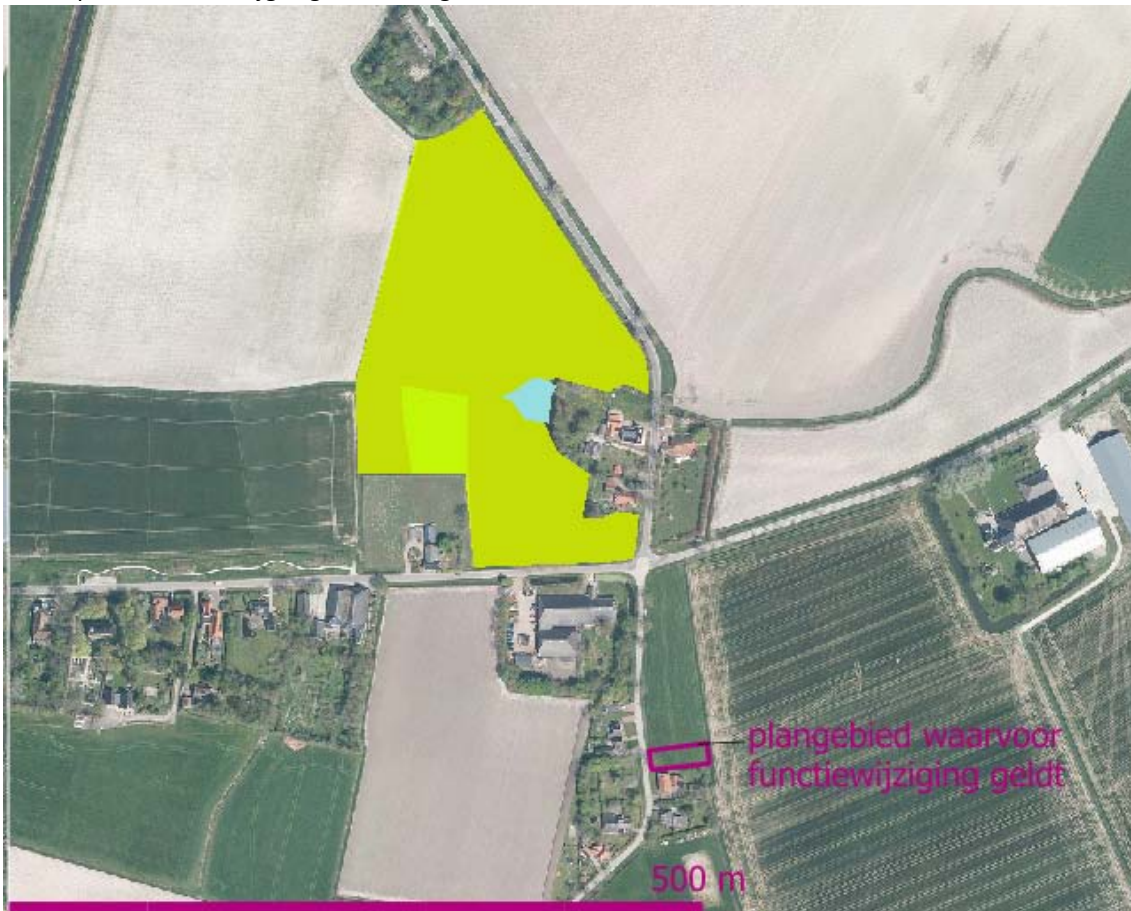
In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Op dit moment is op het perceel geen bebouwing aanwezig, er is sprake van grasland. Door de functiewijziging zal geen sprake zijn van een wezenlijke verandering.

Overigens blijkt uit de raadpleging van bestaande gegevens bij 'natuurloket' met betrekking tot de flora en fauna, dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet.

Het perceel aan de Oosternielandsterweg vormt ook geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

Even ten noorden van het perceel bevindt zich een beheersgebied van de provincie Groningen. Gezien de geringe wijziging in functie, de geringe omvang en de afstand kan gesteld worden dat dit geen effect heeft op het meest nabijgelegen beheersgebied.

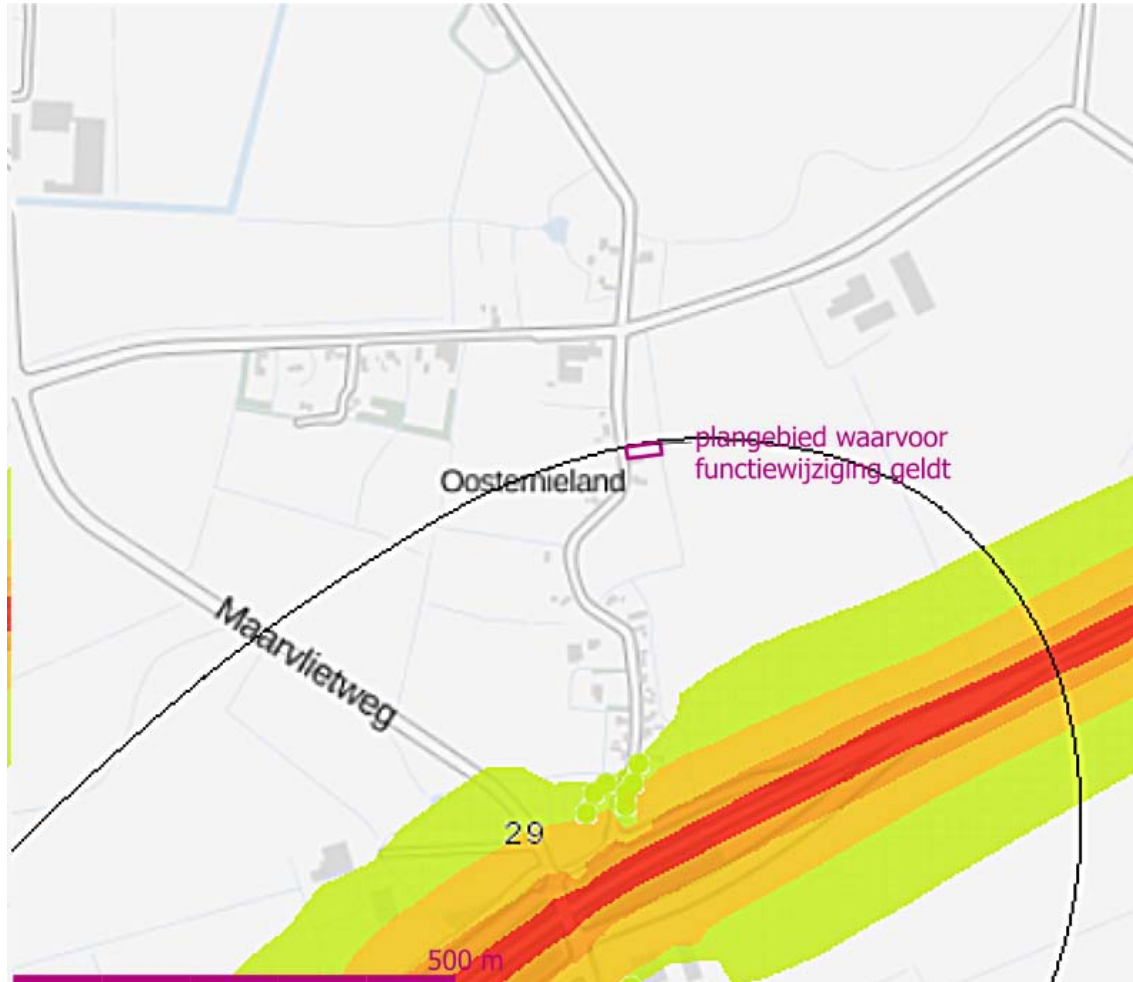


Figuur 7: ligging plangebied ten opzicht van meest nabije ecologische objecten

Uit oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

4.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het volgens de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken' geldt daarom een geluidszone. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.



Figuur 8: Ligging plangebied ten opzicht van meest nabijgelegen geluidhinderlijke objecten.

Voor het controleren van geluidshinder veroorzakende wegen is de kaart van de provincie Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied net valt binnen het cluster geluid van de N46. Echter, gezien het feit dat de te wijzigen functie geen verblijfsfunctie betreft hoeft er geen verdere aanpassing te worden gedaan en is er wat dit aspect betreft geen conflict met de ontwikkeling van het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied ligt naast de bebouwing aan de Oosternielandsterweg 23 en schuin tegenover de bebouwing op de Oosternielandsterweg 26. Het perceel wordt gevoegd bij de tuin van de woning Oosternielandsterweg 23. Er wordt geen nieuwe ontsluiting gerealiseerd. De functie voegt geen extra verkeersdruk toe aan de nu verkeersluwe infrastructuur.

Parkeren

De vergroting van de tuin van een woning levert geen wijziging op in de behoefte van het aantal parkeerplaatsen.

Deze aspecten leveren dus geen belemmering op voor de functiewijziging.

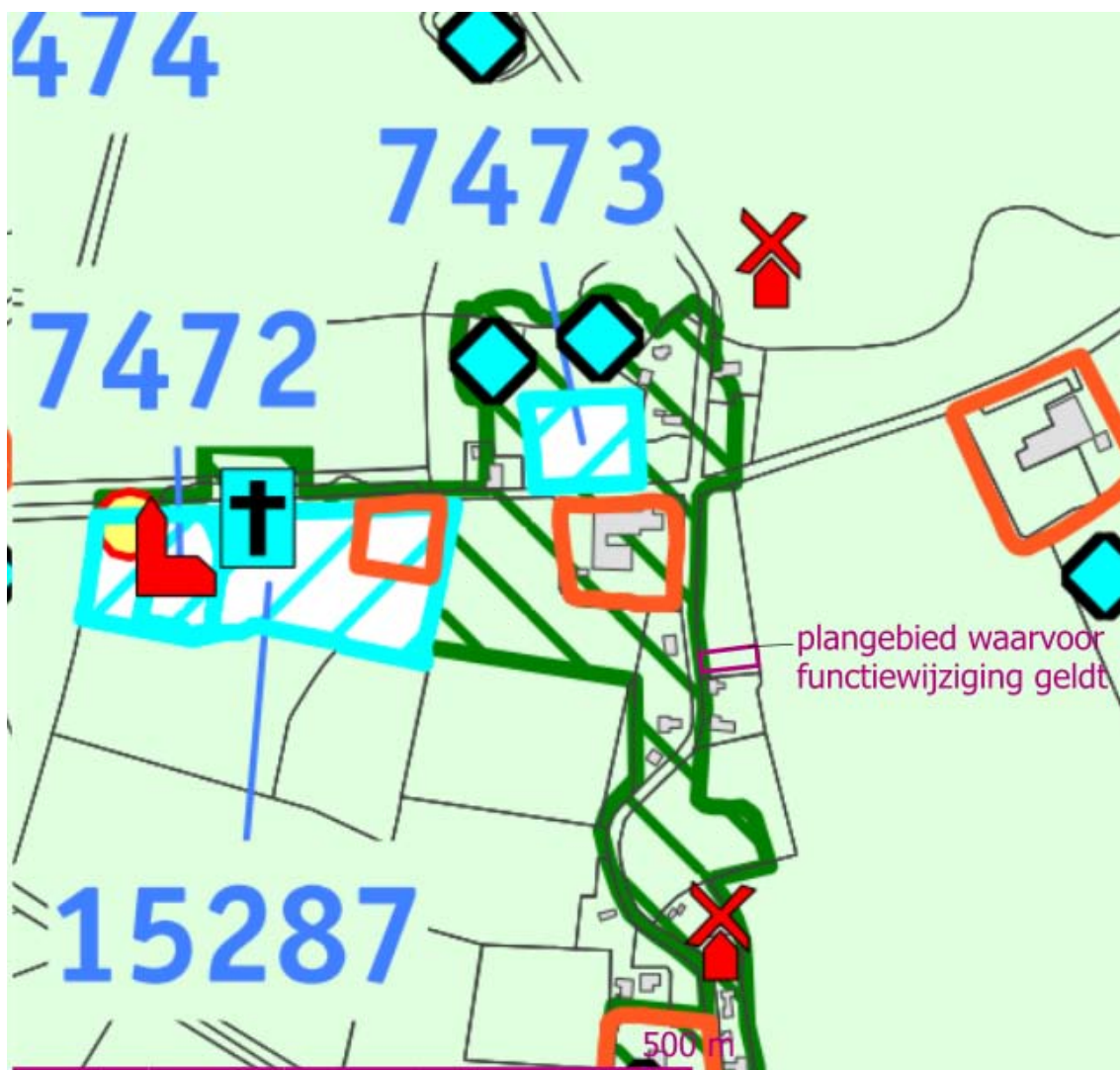
4.6 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het plan tot wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische advieskaart van de gemeente Eemsmond tegen een oud dorpsgebied aan en in de buurt van een aantal waardevolle objecten maar vormt op zich geen onderdeel hier van uit en is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Figuur 9: Ligging plangebied ten opzichte van meest nabijgelegen archeologische objecten

Bij het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden hoeft eerst geen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In relatie tot het plan tot wijziging van het gebruik van de grond worden ook geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is dus niet vereist en dit aspect vormt daarom ook geen belemmering voor het wijzigen van de functie.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van monumentale gebouwen of andere cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt worden (provinciaal beleid). Gelet op de kleinschaligheid en het reeds aanwezig zijn van vergelijkbare functies kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan dit aspect.

4.8 Kabels en leidingen.

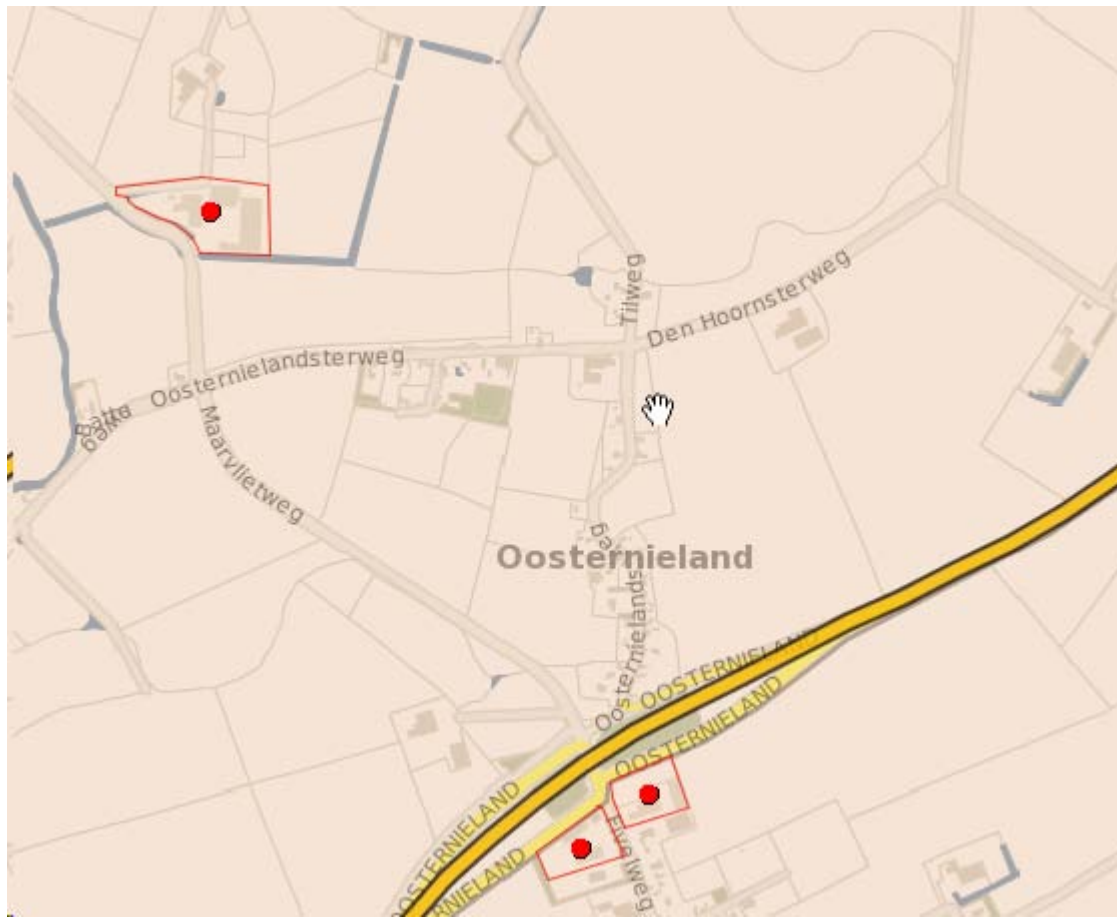
Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Het gebruik van de grond als tuin brengt geen verandering in de gebruiksmogelijkheden en dit aspect heeft dus geen gevolgen voor het ten uitvoer brengen van de functiewijziging.

4.9 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10 -6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Groningen. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn die een functiewijziging hinderen. De mogelijk risicovolle objecten bevinden zich op ruime afstand. Ten aanzien van een mogelijk aardbevingsgevaar kan gesteld worden dat de functiewijziging bouwwerken uitsluit en derhalve dit aspect geen behindering vormt voor het ten uitvoer brengen van het plan.



Figuur 10: Ligging plangebied ten opzichte van meest nabij gelegen risicovolle objecten.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

1. de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
2. het project naar objectieve maatstaven vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt. Het plan tot het veranderen van de gebruiksfunctie van een gedeelte van het perceel naast de Oosternielandsterweg 23 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid om de eventuele gemeentelijke kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan c.q. het sluiten van een exploitatieverordening. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de te betalen leges in relatie tot de te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan .

De gemeente en de initiatiefnemer zullen een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming in planschade sluiten waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het project past binnen de relevante beleidsuitgangspunten van de gemeente Eemsmond waar het gaat om de wijziging van de functie van het plangebied zoals gegeven in paragraaf 1.1 Beknopte planomschrijving.

De voorgenomen ontwikkeling is vanwege de specifieke locatie-eisen passend zoals beschreven in hoofdstuk 2. De ontwikkeling is verder ter plaatse aanvaardbaar, vanwege de inpassing van de beoogde ontwikkeling in de omgeving en de kleinschaligheid van de functiewijziging.

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit voornemen. Het wijzigen van de functie en het daarmee samenhangende gebruik van de gronden is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

