

GEMEENTE EEMSMOND
KANTENS – KLINKERBORGERWEG 1

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Geluid	8
4. 3. Water	9
4. 4. Bodem	9
4. 5. Archeologie	10
4. 6. Ecologie	10
4. 7. Externe veiligheid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op ongeveer 500 meter ten noorden van de kern Kantens aan de Klinkerborgerweg 1 ligt een agrarisch bedrijfsperceel dat zijn bedrijfsfunctie is verloren. Omdat de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan alleen ten dienste van agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, is hiervoor een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Klinkerborgerweg 1 te Kantens. Dit perceel ligt tussen de Provinciale weg N998 en de Klinkerborgerweg. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is tot nu toe geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 17 februari 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', daarbinnen het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De bebouwing is vastgelegd binnen een ruim bouwvlak. Het voorgenomen gebruik van het perceel voor in hoofdzaak wonen is in strijd met de bestemming.

Verder is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen deze bestemming is een regeling ter bescherming van archeologische resten opgenomen.

1. 4. Leeswijzer

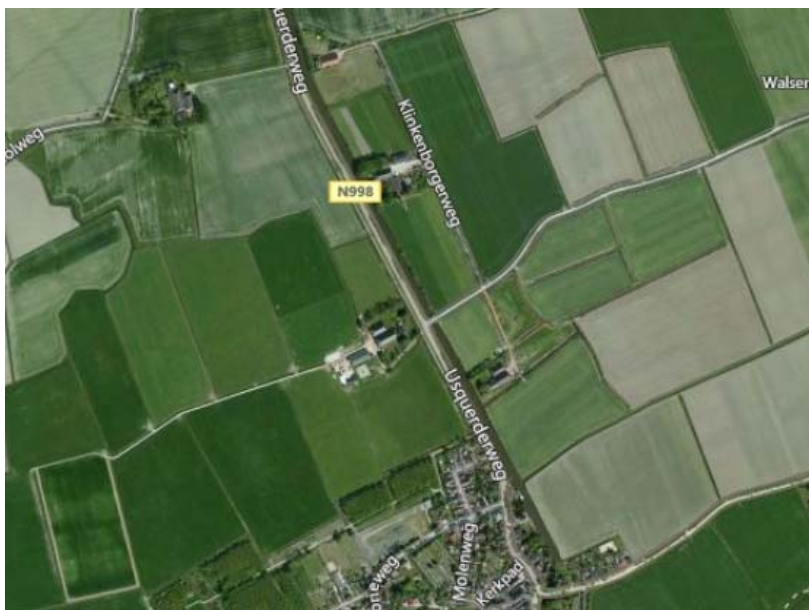
Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Klinkerborgerweg 1 te Kantens. Dit perceel is gelegen in het landelijk gebied langs de weg Klinkersborgerweg en de Provinciale weg N998. De N998 is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Middelstum en Usquert en verder. Parallel aan de N998 loopt het Boterdiep.

Het perceel ligt solitair in het landschap. Rondom het plangebied liggen groot-schalige akkerbouwkavels met een drietal agrarische bedrijven en een burgerwoning. Op ongeveer 200 meter ten noorden van het plangebied staat de burgerwoning. Verder zijn een tweetal agrarische bedrijven op ongeveer 300 meter ten zuiden van het plangebied gevestigd. Op een iets verdere afstand (ongeveer 500 meter) ten zuiden van het plangebied ligt het dorp Kantens. Ten slotte staat het derde agrarische bedrijf op ongeveer 250 meter ten noordwesten van het plangebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging van het plangebied en de directe omgeving

Binnen het plangebied staat een relatief forse boerderij met daarnaast een tweetal agrarische schuren. Het geheel heeft een authentiek landelijk karakter. Het gehele perceel is ingepast met een dichte houtsingel. De ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde, op de Klinkerborgerweg. De bedrijfswoning ligt aan de westzijde van de boerderij. Een overzicht van de bestaande bebouwing is weergegeven in figuur 3. Een aanzicht op de boerderijwoning vanaf de N998 is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Bovenaanzicht plangebied



Figuur 4. Aanzicht op het perceel

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het wijzigen van de functie van agrarisch bedrijfsperceel ten behoeve van wonen. De woonfunctie zal in hoofdzaak plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning. Er worden geen grootschalige aanpassingen aan de bebouwing voorgesteld. De aanwezige bedrijfsgebouwen kunnen eventueel voor een nevenfunctie bij het wonen worden gebruikt, bijvoorbeeld een lichte vorm van bedrijvigheid.

2. 3. Ruimtelijke inpassing

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk is. De voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid heeft met name be-

trekking over de landschappelijke inpassing. Hierover wordt in deze paragraaf ingegaan. Voor een verdere beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Landschappelijke inpassing

De bedrijfsbebouwing is op een streekeigen manier ingepast in dichte houtsingels en overige beplanting. De bebouwing op het perceel wordt niet gewijzigd en de beplanting blijft behouden. Daarnaast kan worden gesteld dat door het toekennen van een nieuwe functie aan de boerderij, de bebouwing blijft behouden en goed wordt onderhouden, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De functiewijziging is derhalve goed inpasbaar.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Zoals genoemd liggen rondom het plangebied enkele agrarische bedrijven. De aanwezige bedrijven liggen op ruime afstand. De functiewijziging van het plangebied heeft dus geen nadelige gevolgen voor de aanwezige bedrijven. In paragraaf 4.1 wordt hierop nader ingegaan.

Saneren landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

Alle bebouwing binnen het plangebied heeft een authentiek landelijk en agrarisch karakter. Het betreft een zeer passende bebouwing in de omgeving. Er is dus geen sprake van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen die moeten worden gesaneerd.

Handhaven beeldbepalende bouwvormen

De boerderij, gevormd door het voorhuis met de schuur, is karakteristiek voor de omgeving. Dit complex kan dan ook als beeldbepalende bouwvorm en als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden aangemerkt. Het behoud van deze bouwvorm is dan ook het uitgangspunt.

3. BELEIDSKADER

Het beleid, wat voor het plangebied relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met deze structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer dan eerder het geval was over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk heeft gekozen voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Uitsluitend voor deze belangen is het Rijk direct verantwoordelijk en wil hier resultaten op boeken. Buiten de hieronder genoemde 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. In het plangebied spelen geen concrete Nationale Ruimtelijke Belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP, vastgesteld op 17 juni 2009). In het POP is aansluiting gezocht bij het actuele rijksbeleid.

In het kader van de leefbaarheid op het platteland biedt de provincie mogelijkheden voor niet-agrarische functies in vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Ook de woonfunctie, eventueel in combinatie met lichte bedrijfsmatige nevenactiviteiten, wordt toegestaan.

Provinciale Omgevingsverordening Groningen

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. Op 24 september 2014 is de laatste herziening vastgesteld. Op basis van artikel 4.27 van de verordening wordt ruimte geboden voor de functie wonen in vrijkomende gebouwen. Om beginsel is één woning toegestaan. Voorwaarde is dat deze wordt beperkt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering blijft gehandhaafd. Eventuele bedrijvigheid is beperkt tot en met milieucategorie 2 en opslag van goederen dient inpandig plaats te vinden.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale beleidsuitgangspunten en regels. Er is namelijk sprake van een functie wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, waarbij het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eemmond vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan is genoemd dat door veranderingen in de landbouw veel agrarische bebouwing haar functie verliest. Doordat steeds meer mensen graag in het buitengebied willen wonen, al dan niet met een nevenactiviteit (waarvoor daar ruimte is) is het belangrijk dat landbouw de ruimte krijgt voor nieuwe ontwikkelingen. Gesteld wordt dat de woonfunctie in het buitengebied een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid. Wel dient de voormalige boerderij te worden gehandhaafd. Om deze reden is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk is. Hierbij krijgt het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een lichte nevenfunctie, mogelijk.

Anders dan in andere woonbestemmingen uit het bestemmingsplan is de bebouwingsregeling voor de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' afgestemd op een voormalige boerderij en worden ruimere mogelijkheden voor bedrijfsmatige nevenactiviteiten geboden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. aangrenzende (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesaneerd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. de woonfunctie dient in de voormalige bedrijfswoning te worden ondergebracht;
4. het boerderijpand en andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;
5. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 2.3 is het voornemen getoetst aan de criteria. Omdat aan alle criteria wordt voldaan kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van wonen in het buitengebied.

Er kan in dit geval geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid worden gemaakt, omdat deze na een uitspraak van de Raad van State uit het plan is verwijderd.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied ligt in het open agrarisch landschap met verspreid in het landschap enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. De wijziging van de bestemming van agrarische bedrijfsvoering naar wonen levert in beginsel een verbetering van de milieusituatie op. Ook kan gesteld worden dat, gezien de functies in de omgeving, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

Wel is van belang dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In de directe omgeving zijn drie agrarische bedrijven aanwezig. Het betreffen een tweetal akkerbouwbedrijven en een melkveebedrijf.

Voor een akkerbouwbedrijf (milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Beide akkerbouwbedrijven bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de milieunorm.

Voor het melkveebedrijf geldt een richtafstand van 100 meter op basis van de VNG-brochure. Op basis van het Activiteitenbesluit, dat van toepassing is op melkveebedrijven, geldt een afstand van 50 meter tussen woningen en het emissiepunt van stallen. Aan beide afstanden worden voldaan. Het melkveebedrijf ligt namelijk op een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning.

Aan beide milieunormen wordt voldaan, waardoor geconcludeerd kan worden dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de plannen. Er is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de woning.

4. 2. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder

moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de N998. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 80 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het plangebied ligt hier binnen. Het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft een geluidsgevoelige functie. Daarom is het in beginsel noodzakelijk om de geluidsbelasting op de gevels van het gebouw als gevolg van wegverkeer over de N998 te bepalen.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure.

De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Deze functiewijziging heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Hier spelen daarom geen waterschapsbelangen. Overleg met het waterschap is niet nodig. De wijze van verwerking van afvalwater blijft in de nieuwe situatie hetzelfde.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische grond, behorende bij het bouwperceel van een agrarisch bedrijf. De woonfunctie (verblijfsruimten voor mensen) vindt echter plaats in de bestaande bedrijfswoning. Risico's voor de volksgezondheid zijn in beginsel niet aan de orde, daar de situatie niet verandert. Een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan kan daarom achterwege blijven.

4. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijk aanwezig waarden heeft de gemeente Eemmond, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is als onderlegger gebruikt bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. Hierin gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Binnen deze bestemmingen is een regeling opgenomen dat bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 45 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor de gronden die 'Waarde - Archeologie 2' dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.

In het plangebied worden geen bodemingrepen voorgesteld. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij toekomstige ontwikkelingen grotere bodemingrepen plaatsvinden, wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek geëist. Op deze wijze wordt op een verantwoorde wijze met de eventuele archeologische resten in de bodem omgegaan. De dubbelbestemming zal in dit bestemmingsplan ook weer opgenomen worden.

4. 6. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een EHS gebied.

In dit bestemmingsplan worden geen belastende functies geregeld. Ook vinden er geen fysieke ingrepen plaats. De functiewijziging heeft geen effecten op de beleidsdoelstellingen van de EHS.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft het bijbehorende terrein bij een voormalige agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat op het terrein en in de gebouwen beschermde flora en fauna voorkomt. Echter, er worden geen fysieke ingrepen voorgesteld, zoals het slopen van gebouwen, kappen van bomen of dempen van sloten. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Bovendien neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheidssituatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen - Voormalige boerderijen

De gronden ten westen van het plangebied zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' gebracht. Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een lichte bedrijfsmatige functie, mogelijk.

De regeling is afgestemd op het bestemmingsplan *Buitengebied*. Anders dan in andere woonbestemmingen uit dat bestemmingsplan is de bebouwingsregeling voor de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' afgestemd op een voormalige boerderij en worden ruimere mogelijkheden voor bedrijfsmatige nevenactiviteiten geboden.

Agrarisch - Wierdenlandschap

De bestemming ligt op de gronden aan de oostkant van het plangebied. De bestemming geeft een regeling waarbij de uitoefening van agrarische doeleinden mogelijk wordt gemaakt. De bebouwing van de gronden is niet meer toegestaan, er is geen sprake van een bouwvlak. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om hekwerken. De hoogte hiervan is beperkt.

Waarde – Archeologie 2 en 4

De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'. Deze bestemmingen zijn op het gehele plangebied van toepassing. In paragraaf 4.5 is de achtergrond van deze bestemmingen beschreven.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft het overleg plaatsgevonden met de overlegpartners. Dit zijn in ieder geval de provincie Groningen en het Waterschap. Deze overlegpartners hebben geen bezwaren tegen het plan.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan.

Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien.