
GEMEENTE EEMSMOND
WIJZIGINGSPLAN ROTTUM - JACOB
TILBUSSCHERWEG 17

Status: Vastgesteld
Datum: 7 mei 2014



**WIJZIGINGSPLAN ROTTUM - JACOB
TILBUSSCHERWEG 17**

CODE 1311607 / 07-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	7
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Regionaal beleid Noord-Groningen	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Wegverkeerslawaaï	13
4. 3. Water	14
4. 4. Bodem	14
4. 5. Cultuurhistorie	14
4. 6. Archeologie	15
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Externe veiligheid	17
4. 9. Luchtkwaliteit	17
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	18
4. 11. Energie en duurzaam ruimtegebruik	18
4. 12. Noodzaak milieueffectrapportage	18
5. JURIDISCHE REGELING	20
5. 1. Systematiek	20
5. 2. Verbeelding	20
5. 3. Regels	20
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
6. 3. Grondexploitatie	22

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 3	Quickscan Flora- en faunawet
Bijlage 4	Vooroverlegreactie provincie Groningen

1. INLEIDING

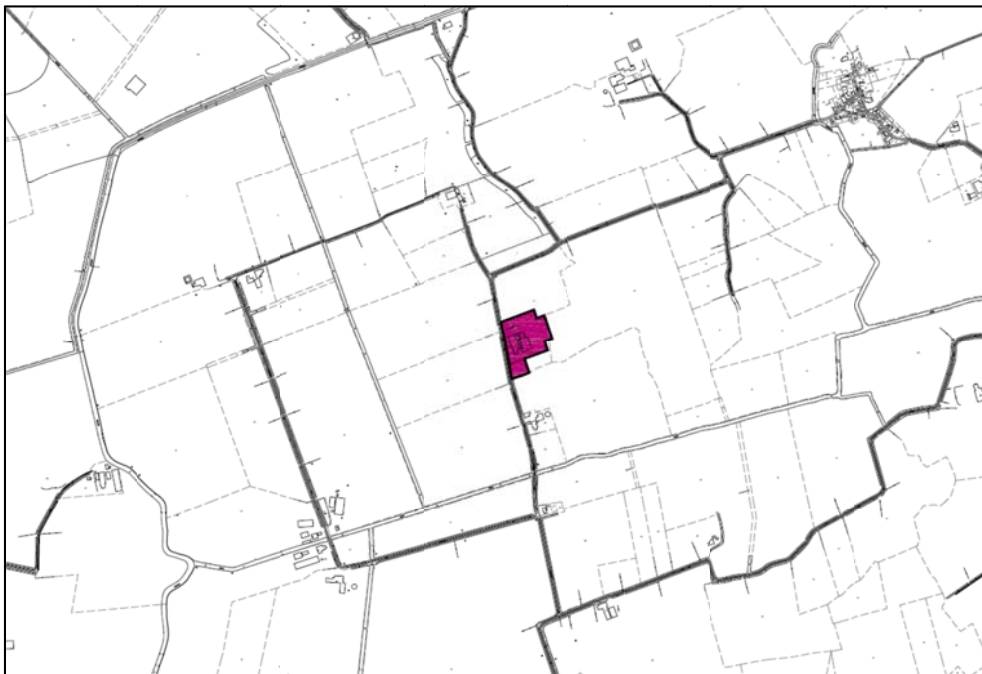
1. 1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een veehouderijbedrijf dat in het landelijk gebied ten westen van Rottum ligt. De bedrijfswoning bij dit bedrijf voldoet niet meer aan de wensen van de eigenaar. Daarom is het plan opgevat om ten zuiden van het huidige bedrijfsperceel een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Voor de locatiekeuze is rekening gehouden met de bedrijfsontwikkeling op lange termijn.

De bouwlocatie ligt buiten het bouwvlak van het bedrijf, waardoor de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan *Buitengebied*. De gemeente Eemsmond wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling door het bouwvlak uit te breiden tot maximaal 1,5 hectare. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Jacob Tillbuscherweg 17, dat op ruim een kilometer ten zuidwesten van Rottum ligt. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel en de gewenste uitbreiding. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat door de gemeenteraad van Eemsmond is vastgesteld op 28 juni 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Wierdenlandschap'. Het bedrijfsperceel is hierbinnen aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', waarbinnen het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De bebouwing is vastgelegd binnen een ruim bouwvlak. Het bouwen van bedrijfsgebouwen buiten dit bouwvlak is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4, lid 4.7.1, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare;
2. er is binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer voor de benodigde uitbreiding;
3. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
4. de uitbreiding van het bouwperceel gaat vergezeld van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
5. er wordt voldoende afstand aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
6. de infrastructurele ontsluiting is toereikend voor de bedrijfsontwikkeling;
7. er is sprake van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
8. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woon-situatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
9. de waterbeheerder wordt om advies gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

Op basis van artikel 4, lid 4.7.4, is het college eveneens bevoegd de situering van een bouwperceel te wijzigen. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt voor het wegnemen van een deel van het huidige bouwvlak. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheden. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

Verder is op een deel van het huidige bouwperceel (het oorspronkelijke erf) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Binnen deze bestemming is een regeling ter bescherming van archeologische resten opgenomen.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 6* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 5* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

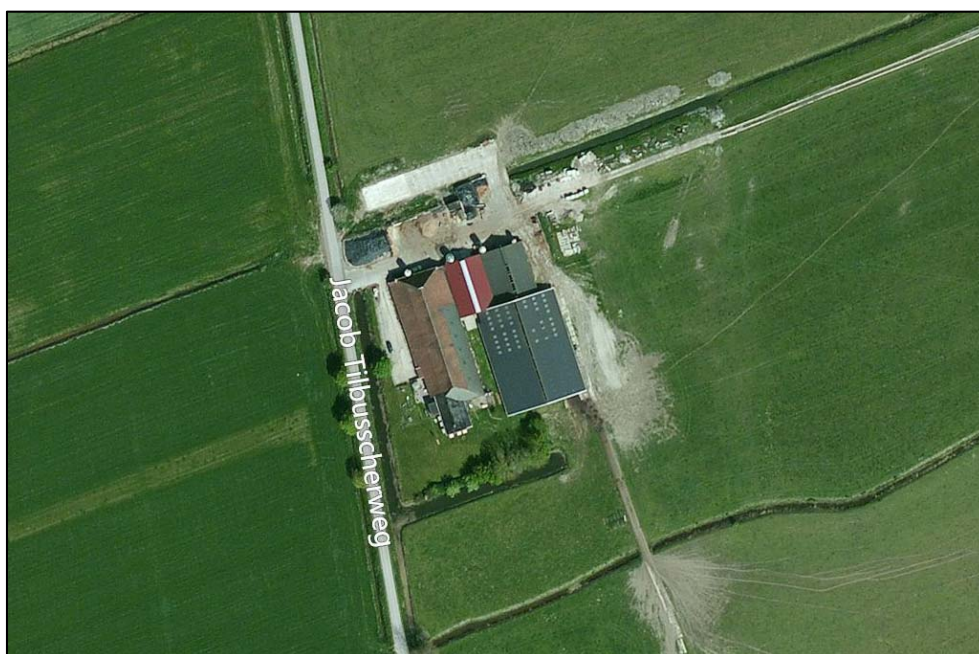
2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in het open agrarisch gebied tussen Rottum en Stitswerd. Het ligt in een overgangsgebied van voornamelijk akkerbouw in het noorden en grasland richting het zuiden. Rondom het plangebied liggen graslanden. Verspreid in het gebied liggen veehouderijbedrijven.

Het plan heeft betrekking op een melkveehouderijbedrijf. Evenwijdig aan de weg staat een grote boerderij uit de jaren '70 van de 19^e eeuw. Aan de voorzijde (zuidzijde) van de boerderij is een aangebouwde bedrijfswoning aanwezig. Naast de boerderij staan enkele modern vormgegeven stallen die sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn gebouwd. Langs de wegzijde en zuidzijde ligt een watergang. Langs deze watergang is enige opgaande beplanting aanwezig. Het perceel ligt verder open in het landschap.

Het perceel is aan de noordzijde van de bebouwing ontsloten op de Jacob Tilbusscherweg. Dit betreft een smalle landweg die uitsluitend een functie ter ontsluiting van de aangelegene percelen heeft.

Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2. Een aanzicht op het perceel vanuit het zuiden is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)



Figuur 3. Aanzicht op het perceel (bron: Google Maps)

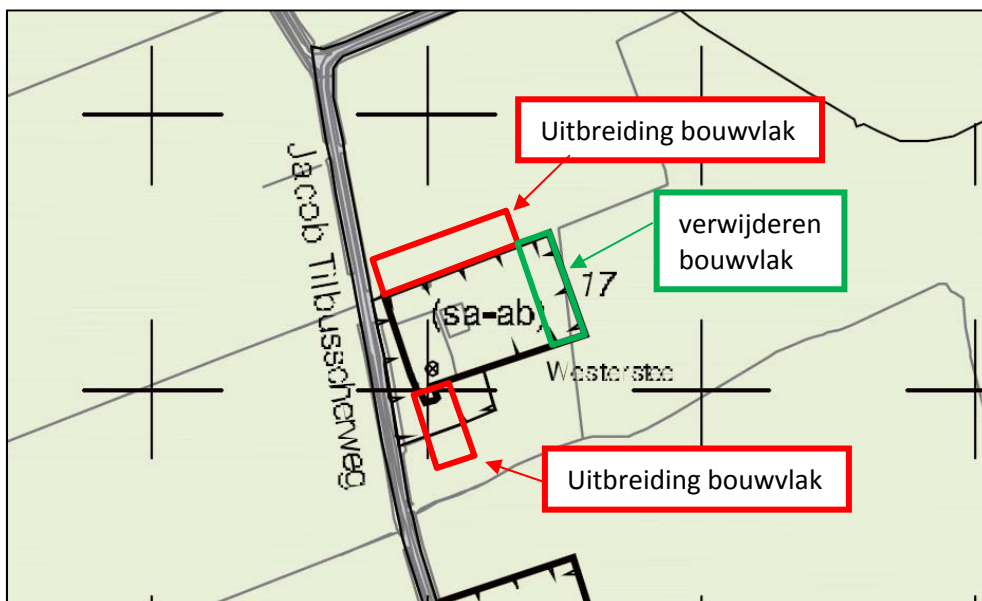
De boerderij stond oorspronkelijk aan de andere kant van de weg. Dat was laagland. Na een paar goede jaren, zo rond 1870 is de boerderij afgebroken en weer op de huidige plek opgebouwd. De woning aan de boerderij is diverse keren verbouwd, zowel om te vergroten, dan wel door binnenbrand. Authentieke elementen zijn hierdoor bijna niet meer aanwezig.

2. 2. Beschrijving initiatief

Al enige tijd wordt nagedacht over een grondige renovatie en uitbreiding van de bedrijfswoning. Gebleken is dat zowel kostentechnisch als qua woongenot complete nieuwbouw op iets grotere afstand van de stallen meer aantrekkelijk is.

Het initiatief betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidzijde van de huidige watergang, op ongeveer 30 meter vanaf de huidige bebouwing. De watergang wordt hiervoor grotendeels gedempt en ten oosten van het perceel gecompenseerd (zie paragraaf 4.3). De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.

De nieuwe situering van de bedrijfswoning biedt mogelijkheden om op termijn ook de rest van de boerderij te vervangen door een nieuwe veestal. Ten westen van de bestaande stallen is binnen het huidige bouwblok nog ruimte voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. De gewenste eindsituatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 6. Fragment geldend bestemmingsplan

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 4.7.1 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het bouwperceel met inbegrip van het bouwvlak verruimd. Eveneens wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 4.7.4, waarmee een deel van het bouwperceel kan worden verwijderd. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Oppervlakte bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare

De wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor een bouwvlak van ten hoogste 1,5 hectare. In de nieuwe situatie zal het bouwvlak 1,3 hectare bedragen. Er kan dus gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Bestaande bouwvlak biedt onvoldoende ruimte

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. In dit geval is er qua oppervlakte wel voldoende ruimte, maar biedt het bouwvlak onvoldoende ruimte voor de gewenste situering van de uitbreiding. Zodoende wordt aan de voorwaarde voldaan.

Vorm en inrichting sluit aan bij landschapsstructuur

Voorts dient met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak, zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur. Het nieuwe bouwperceel sluit aan bij de ontstane inrichting van het bedrijfsperceel. Deze inrichting verzet zich niet tegen de structuur van het landschap.

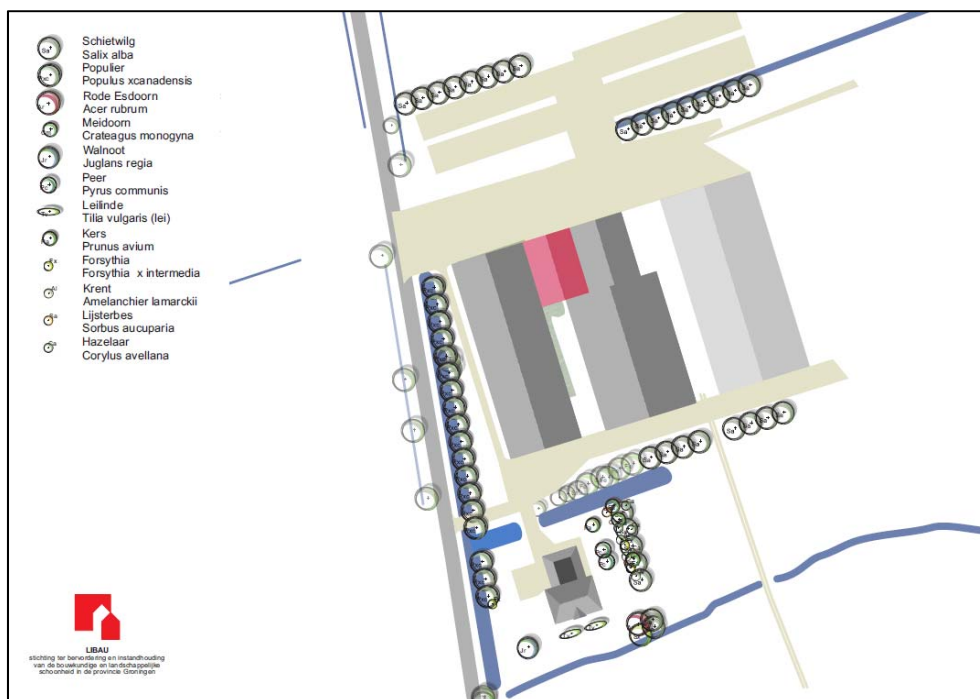
Het inrichtingsplan is in overleg met Libau, *stichting ter bevordering en instandhouding van bouwkundige en landschappelijke schoonheid in de provincie Groningen* tot stand gekomen. Het advies van Libau is opgenomen in bijlage 1. Door dit advies te volgen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de historische landschapsstructuur.

Erfinrichtingsplan

De uitbreiding van het bouwperceel dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype. Een dergelijk plan zou in kunnen gaan op het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur, de ontsluiting, een evenwichtige ordening en een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling vindt plaats in het landschapstype 'Wierdenlandschap'.

Voor de inpassing van het erf en de nieuwe bebouwing in het landschap is een inpassingsplan opgesteld door stichting Libau. In dit plan is rekening gehouden met de structuur van het landschap, de ontsluiting en een evenwichtige ordening. Het inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1.

In het inpassingsplan is de inrichting van het erf aangegeven. Hierin is zowel de bebouwing, de verharding als de erfbeplanting weergegeven. Het beplantingsplan/inpassingsplan is weergegeven in figuur 7. De aanleg en instandhouding van dit beplantingsplan is in de regels van dit wijzigingsplan geborgd.



Figuur 7. Beplantingsplan

Afstand tot andere ruimtelijke elementen

Er moet voldoende afstand worden aangehouden tot andere ruimtelijke elementen. In dit geval breidt het bedrijf zich in de richting van het open agrarisch gebied uit. Er treedt zodoende geen onaanvaardbare verdichting van het landschap op. Er blijft voldoende afstand tussen het bedrijf en andere ruimtelijke elementen aanwezig. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

Toereikende infrastructuur

De infrastructuur dient toereikend te zijn voor de bedrijfsontwikkeling. Een veehouderijbedrijf heeft doorgaans geen grote verkeersaantrekkende werking. Het grootste deel van de gronden behorende bij het bedrijven liggen direct aangrenzend aan het plangebied.

De uitbreiding van het onderhavige bedrijf is relatief beperkt (1 ha naar 1,3 ha), in eerste instantie voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. Het plan leidt niet tot een onwenselijke verkeerssituatie.

Evenwichtige ordening

Er moet sprake zijn van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen. De bebouwing sluit qua situering, maatvoering en vormgeving aan bij de bestaande bebouwing. Zoals genoemd zijn de plannen in overleg met stichting Libeau tot stand gekomen. Deze stichting verzorgt tevens de welstandsbeoordeling. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige ordening.

Omgevingsaspecten

Hierop gaat hoofdstuk 4 in. Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De waterbeheerder is om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3. BELEIDSKADER

Het beleid, wat voor het plangebied relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde. Het rijksbeleid wordt niet besproken, omdat dit geen concreet beleidskader voor het plan biedt.

3. 1. 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. Voor het plangebied is het volgende relevant:

Het plangebied is in het POP onder de aanduiding 'landbouw' (met mogelijkheden voor glastuinbouw) gebracht. In deze zone is het beleid gericht op het handhaven en verbeteren van de productieomstandigheden voor de landbouw. Behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschapskenmerken worden bevorderd, voor zover dat geen belangrijke beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering oplegt. De gewenste ontwikkeling past binnen dit beleid.

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 een aantal onderdelen is op 20 maart 2013 een partiële herziening van de verordening vastgesteld.

Dit wijzigingsplan stelt een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel naar een oppervlakte van 1,5 hectare voor. In geval van uitbreiding van bouwpercelen tot een omvang groter dan één hectare moet in het plan een beschrijving van de wijze waarop bij de situering, omvang en vormgeving van het agrarisch bouwperceel en in de regels rekening is gehouden met:

1. de historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen;
3. de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting;
4. de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
5. de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype;
6. de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel te saneren;
7. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
8. het aspect nachtelijke lichtuitstraling

Op de aspecten 1 t/m 5 is in paragraaf 2.3 ingegaan. Aspect 6 is niet aan de orde, omdat er geen opstallen buiten gebruik zijn. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt na de bouw van de nieuwe bedrijfswoning. Zoals beschreven is deze door diverse uitbreidingen en verbouwingen niet meer als karakteristiek te beschouwen. Paragraaf 4.1 gaat in op het behoud van een goed woon- en leefklimaat van direct omwonenden.

Tenslotte is het aspect nachtelijke lichtuitstraling niet in het geding, aangezien het plan is opgesteld om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Als in de toekomst nieuwe stallen worden gebouwd worden deze getoetst aan de dan geldende normen.

Geconcludeerd wordt dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

3. 2. Regionaal beleid Noord-Groningen

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Noord-Groningen

Noord - Groningen is een land van wierden, borgen, dijken en maren. Deze kwaliteiten dienen gewaarborgd te blijven, maar er dient ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te zijn. Het landschap van Noord-Groningen is opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt volgens het LOP in het Wierdenlandschap.

Het beleid voor het Wierdenlandschap is erop gericht het karakteristieke dorpsilhouet van de wierdendorpen te versterken. Een juiste toepassing van beplanting in de kern en de wijze waarop eventuele uitbreidingen langs de randen van de dorpen worden vormgegeven zijn hierbij bepalend.

Verder worden monumentale beplanting langs verbindingswegen en erfbeplanting versterkt en waar nodig hersteld. Tenslotte wordt de herkenbaarheid van borgen en oude waterlopen vergroot.

Voor het plangebied is het van belang om te zorgen voor goede erfbeplanting rondom de nieuwe bebouwing. Hiertoe wordt door Libau een beplantingplan opgesteld.

Uitgangspunten Nota Agrarische bouwblokken en Landschap

Agrarische ondernemers beheren het grootste deel van het Groninger landschap. Daarnaast bieden de ondernemingen werkgelegenheid en zijn zij een belangrijke sector in de provinciale economie. Om het voortbestaan van agrarische ondernemingen veilig te stellen, moet het inkomen op peil blijven. Daarbij is de trend van schaalvergroting ingezet. Met het groeien van een onderneming is ook vaak een groter bedrijfsgebouw gemoeid. In de *Nota Agrarische bouwblokken en landschap, Regio Noord* (2008) staat beschreven wanneer en hoe meegewerkt kan worden aan verruiming van bouwblokken voor agrarische (schaal)vergroting. Bij het opstellen van deze nota zijn uitgangspunten als 'rekening houden met landschappelijke kwaliteiten' en 'inzetten van streekeigen karakteristieken' leidend geweest.

In de *Nota Agrarische bouwblokken en landschap* wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde groene, gele en witte gebieden. Landbouwgebieden met een agrarische bestemming waar uitbreiding in principe mogelijk is (mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan), vallen onder groene gebieden. Dit geldt ook voor het plangebied. Meer kwetsbare gebieden, zoals agrarische gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarden, vallen onder de gele gebieden. Daar moet uitbreiding strenger beoordeeld worden. De kernen waar geen schaalvergroting is toegestaan, zijn op de kaart van de *Nota agrarische bouwblokken* als witte gebieden aangegeven.

Er wordt aangesloten op de criteria uit de *Nota Agrarische bouwblokken en Landschap, regio Noord* c.q. die uit de *Omgevingsverordening*.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota gemeente Eemsmond

Het welstandsbeleid van de gemeente Eemsmond is verwoord in de Welstandsnota Eemsmond (2004). Het plangebied valt onder het welstandsgebied "Wierden-landschap". Het welstandsbeleid is hier gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen. Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen zijn objectgerichte criteria opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie Libau. Deze staat positief tegenover de plannen en stelt hiervoor nog een beplantingsplan op, waarmee de landschappelijke inpassing van het erf wordt gewaarborgd.

Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan hebben agrarische bedrijven in principe een bouwvlak met een oppervlakte van één hectare. Daarnaast wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor uitbreiding tot 1,5 hectare. Van deze mogelijkheid wordt in dit geval gebruik gemaakt. In hoofdstuk 2 is getoetst aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Er wordt dus aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan.

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 (woningen) 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.

Een rundveehouderij is aangewezen als activiteit uit milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevels van de woningen. Binnen 100 meter vanaf het plangebied liggen geen woningen van derden. De dichtstbijzijnde woning betreft de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf ten zuiden van het plangebied, die op ongeveer 170 meter afstand ligt. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

Omdat er geen nieuwe milieugevoelige functies worden voorgesteld, levert het plan geen belemmeringen op voor de bedrijven in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Op de Jacob Tilbusscherweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Daarom heeft de weg op grond van de Wgh een geluidszone van 250 meter. De nieuwe bedrijfswoning wordt op 26 meter vanaf het hart van de weg mogelijk gemaakt. Daarom is het in beginsel noodzakelijk om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning als gevolg van wegverkeer te bepalen.

De weg heeft uitsluitend een functie voor de aanliggende functies, namelijk 9 agrarische bedrijven of woningen. Hiervan hebben de meeste percelen een snellere aansluiting op de N998 via de Knolweg dan langs het perceel. Daarom kan gesteld worden dat de weg zeer verkeersluw is. Gezien de functie van de weg kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. De huidige eisen uit het *Bouwbesluit* zullen waarborgen dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

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. Uit deze voortoets blijkt dat de invloed op de waterhuishouding mogelijk zodanig is dat de normale procedure voor de watertoets moet worden doorlopen.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd in de vorm van open water. In het buitengebied geldt hiervan een vrijstelling als de toename van verhard oppervlak met minder dan 2.500 m² toeneemt. In dit geval gaat het om een uitbreiding van circa 1.000 m². Wel maakt het plan een grotere toename mogelijk.

De huidige watergang aan de zuidzijde van het huidige bedrijfsperceel wordt gedeeltelijk gedempt. Langs de oostzijde van het plangebied wordt ter compensatie een nieuwe watergang aangelegd. Schoon hemelwater afkomstig van de verhardingen kan op het oppervlaktewater worden afgevoerd en zo infiltreren. Bij piekafvoeren kan de waterpartij overlopen op de kavelsloten in de omgeving. Op deze wijze wordt wateroverlast voorkomen.

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 bouwlocatie van de nieuwe bedrijfswoning is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond. Aangenomen wordt dat deze grond schoon is. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Omdat de woning vaste verblijfplaatsen voor mensen bevat moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. In geval van verontreinigingen is mogelijk sanering noodzakelijk. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4. 5. 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 bestemmingsplannen. 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 specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. In het

inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 6. 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 de 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 Eemshaven, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart Noord-Groningen vastgesteld. Deze beleidskaart is als onderlegger gebruikt bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. Hierin geldt voor het plangebied en de omgeving de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4'. Er geldt namelijk een hoge verwachtingswaarde. Binnen deze bestemmingen is een regeling opgenomen dat bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De regeling wordt in dit wijzigingsplan ongewijzigd overgenomen.

Om de bodemingrepen voor de uitvoering van dit plan zijn groter dan 200 m². Voor een specifiek inzicht in de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Geconcludeerd wordt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied zeer klein is. Er wordt geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Als bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

Op basis van artikel 51, lid 51.4 van het bestemmingsplan is het college van B&W bevoegd om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt.

4. 7. Ecologie

In het wijzigingsplan 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. Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft de Waddenzee, die op ruim zes kilometer vanaf het plangebied ligt. De Waddenzee maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Verrijkende effecten van veehouderijbedrijven op natuurwaarden zijn het gevolg van stikstofdepositie. De Waddenzee bevat geen stikstofgevoelige natuurwaarden. Binnen 10 kilometer vanaf het plangebied komen geen beschermde stikstofgevoelige natuurgebieden voor.

Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde natuurwaarden en de beperkte schaal van de ontwikkeling, kan met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan natuurwaarden in de omgeving.

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 een bedrijfserf van een veehouderijbedrijf en een deel van een kavel grasland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd wordt. Het is daarom niet aannemelijk dat de bouw- en uitbreidingslocatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt.

Omdat na de bouw van de woning een oude boerderij gesloopt wordt is een quickscan uitgevoerd waarin een inventarisatie is gedaan welke soorten mogelijk in en om de boerderij voorkomen. Hieruit blijkt dat in de boerderij verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Vleermuizen zijn streng beschermd en het verstoren van vaste verblijfplaatsen is in strijd met de *Flora- en faunawet*.

Ook vormen beplantingen een broedbiotoop voor broedvogels. Het is verboden om broedende vogels te verstoren. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden in beplantingen buiten het broedseizoen uit te voeren.

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

Vervolg vleermuizen

Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen is het uitvoeren van nader onderzoek noodzakelijk. Alle vleermuizensoorten staan vermeld in tabel 3 van de *Flora- en faunawet* en bijlage IV *Habitatrichtlijn*, en genieten op basis daarvan strikte bescherming. Het gaat om de bescherming van de soort, maar ook om individuele dieren en hun functionele leefomgeving. Onder de functionele leefomgeving wordt verstaan alle gebiedsfuncties die van belang zijn in het leven van de soort. Ontheffing voor deze soorten is niet mogelijk. Negatieve effecten dienen middels mitigerende en compenserende maatregelen te worden voorkomen. Dit betekent dat de verblijfplaatsen gecompenseerd moeten worden. Tevens moet er gemitigeerd worden, zodat er geen dieren gedood worden tijdens de sloopwerkzaamheden.

Compensatie wordt over het algemeen gerealiseerd door het aanbieden van vervangende verblijfsmogelijkheden. Mitigatie vindt doorgaans plaats door zorgvuldige en gefaseerde sloop. Hiervoor moet een mitigatieplan worden opgesteld dat door het ministerie van Economische Zaken moet worden goedgekeurd. Op de beschreven manier is het wijzigingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*.

4. 8. 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 van buisleidingen.

Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten voorgesteld. In principe 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 wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 9. 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. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte, perceelsgebonden ontwikkeling heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen

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

4. 11. Energie en duurzaam ruimtegebruik

Wat betreft energie kan worden opgemerkt dat de gekoelde opslagloods wordt geïsoleerd conform de geldende normen. Hier zal bij de bouwaanvraag rekening mee worden gehouden. De gebouwen worden verder gebouwd met duurzame bouwmaterialen. Daarnaast wordt dit wijzigingsplan opgesteld om een logische en efficiënte inrichting van het perceel mogelijk te maken. Hierdoor wordt de verkeersbewegingen op het terrein tot een minimum beperkt en is sprake van duurzaam ruimtegebruik, omdat de bebouwing compact wordt opgezet.

4. 12. Noodzaak milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten; de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D14) zijn de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren opgenomen. Voor koeien geldt een drempelwaarde van 200 melk- of kalfkoeien of 340 stuks vrouwelijk jongvee. Als combinatie geldt een drempelwaarde van 340 melk- of kalfkoeien en vrouwelijk jongvee. De huidige veestapel van het bedrijf (op basis van de huidige vergunning) is kleiner dan deze drempelwaarden.

Dit wijzigingsplan dient in uitsluitend voor het mogelijk maken van een nieuwe bedrijfswoning. Er is in eerste instantie geen sprake van uitbreiding van de veestapel. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is ook gebleken uit de toets aan de milieuaspecten zoals deze in de voorafgaande paragrafen is opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Mocht in de toekomst toch een uitbreiding van de veestapel ten opzichte van de huidige vergunning wenselijk zijn, dan zal in het kader van de vergunningverlening een mer-beoordeling verplicht zijn.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Systematiek

Het wijzigingsplan 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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen 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 wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5. 2. Verbeelding

Het wijzigingsplan *Rottum – Jacob Tilbusscherweg 17* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Buitengebied*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan *Buitengebied*.

5. 3. Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Buitengebied*, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.1651.0711602-VG01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Agrarisch – Wierdenlandschap') zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

In de algemene regels van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bepaalt dat het gebruik van de nieuwe gebouwen niet is toegestaan zonder aanleg en instandhouding van het beplantingsplan. Hiermee is de landschappelijke inpassing van het erf in dit plan geborgd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure:

Vooroverleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Groningen. De ingekomen reactie is opgenomen in bijlage 4. De provincie verzoekt hierin om een aantal zaken in de regels aan te passen.

In dit geval kan niet geheel worden tegemoet gekomen aan de reactie van de provincie. Het betreft hier een wijzigingsplan, waarbij de bevoegdheid niet verder strekt dan het wijzigingen van het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding. Zoals ook beschreven in paragraaf 5.3 blijven de regels van het bestemmingsplan van toepassing. Het artikel is alleen ter leesbaarheid van het wijzigingsplan bijgevoegd.

In artikel 3 van de regels zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Hierin is bepaald dat het bouwen in afwijking van de omvang, situering en verschijningsvorm van de agrarische bedrijfsbebouwing en zonder de realisatie en instandhouding van het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, in strijd is met de bestemming. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de borging zoals de provincie verzoekt.

Vervolg procedure

Vervolgens heeft het ontwerp wijzigingsplan met ingang van 21 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft Waterschap Noorderzijlvest op het ontwerp wijzigingsplan gereageerd. Aangegeven wordt dat: *de inhoud van paragraaf 4.3 correct is, maar dat niet duidelijk is of de toename van verhard oppervlakte uiteindelijk meer dan 2.500 m² is. Als dat het geval is dient 10% van de toename als open water te worden gerealiseerd. In paragraaf 4.3 dient dan te worden beschreven hoe en waar dat gebeurt. De initiatiefnemer moet sowieso een aanvraag Watervergunning te doen voor het dempen en graven van watergangen.*

Het plan voorziet in eerste instantie alleen de realisering van een bedrijfswoning. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het bouwvlak zo ingericht dat een (eventuele) toekomstige bedrijfsuitbreiding kan worden gerealiseerd. Er is nog geen definitief plan hiervoor ontwikkeld en daarom is de oppervlakte aan verharding nog niet opgenomen in dit plan.

De verwachting is dat de verharding minder dan 2.500 m² zal worden uitgebreid. In het vaststellingsbesluit zal worden opgenomen dat als het verhard oppervlakte met meer dan 2.500 m² zal toenemen dit 10% gecompenseerd zal moeten worden. Deze compensatie kan gerealiseerd worden door het verbreden van watergangen, bijvoorbeeld de nieuw aan te leggen watergang.

Op 7 mei 2014 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en 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 sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld. In de Wro en het Bro is echter vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Deze 'kruimelgevallenregeling' maakt het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten, of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien het feit dat dit bouwplan onder deze regeling valt, zal het college bij vaststelling van het wijzigingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.