

WIJZIGINGSPLAN UITHUIZERMEEDEN - LUTJEWEGJE 3 (NIEUWBOUW LOODS)

**Wijzigingsplan Uithuizermeeden -
Lutjewegje 3 (nieuwbouw loods)**

Code 1011610 / 24-06-11

GEMEENTE EEMSMOND 1011610 / 24-06-11
WIJZIGINGSPLAN UITHUIZERMEEDEN - LUTJEWEGJE 3
(NIEUWBOUW LOODS)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	3
2. 1. Bestaande situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Planologische inpasbaarheid	4
2. 4. Ruimtelijke inpassing	4
2. 5. Conclusie	7
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Regionaal beleid Noord-Groningen	11
3. 4. Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie	14
4. 3. Water	14
4. 4. Milieuzonering	15
4. 5. Bodem	16
4. 6. Geluid	16
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Externe veiligheid	18
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	19
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20
7. OVERLEG EN INSPRAAK	22

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor het perceel Lutjewegje 3 te Uithuizermeeden ligt er het verzoek om een nieuwe bewaarloods te bouwen bij het bestaande agrarische bedrijf. De wens is om deze loods aan te bouwen aan de bestaande loods in zuidwestelijke richting.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Eemsmond (2010)). In dat bestemmingsplan is de uitbreidingsruimte voor het bedrijf gesitueerd aan de overzijde van de Hefwalsterweg aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. Het bouwen van de loods op die plek wordt bedrijfsmatig, logistiek en verkeerstechnisch door de initiatiefnemer afgeraden, mede omdat er veel verkeersbewegingen van en naar de loods noodzakelijk zijn.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt circa 600 meter ten noorden van Uithuizermeeden. Het plangebied wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de oostzijde vormt het Lutjewegje de grens. Het plangebied wordt doorsneden door de Hefwalsterweg.



Figuur 1. Luchtfoto bestaande bebouwing (bron: GoogleEarth)

In de nabijheid van het plangebied ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Meneersweg 1. Aan de oostzijde van het Lutjewegje ligt een lint van woonbebouwing.

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond (vastgesteld op 28 juni 2010). In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch – Dijkenlandschap" en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. In het bestemmingsplan is een relatie gelegd met het perceel aan de overzijde van de Hefwalsterweg.

In het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3 lid 3.7.4) opgenomen om de situering van agrarische bouwpercelen aan te passen, indien daar vanuit een bedrijfstechnische noodzaak ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen aanleiding toe bestaat.

Ten behoeve van de nieuwbouw van de loods wordt gebruik gemaakt van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan buitengebied Eemsmond voor het perceel Lutjewegje 3 en het perceel aan de overzijde van de Hefwalsterweg waar uitbreidingsmogelijkheid wordt geboden.

1. 4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en de criteria waar onder van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt;
- in hoofdstuk 3 is het beleidskader uitgewerkt;
- hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten en de impact daarvan op het wijzigingsplan;
- hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving;
- in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

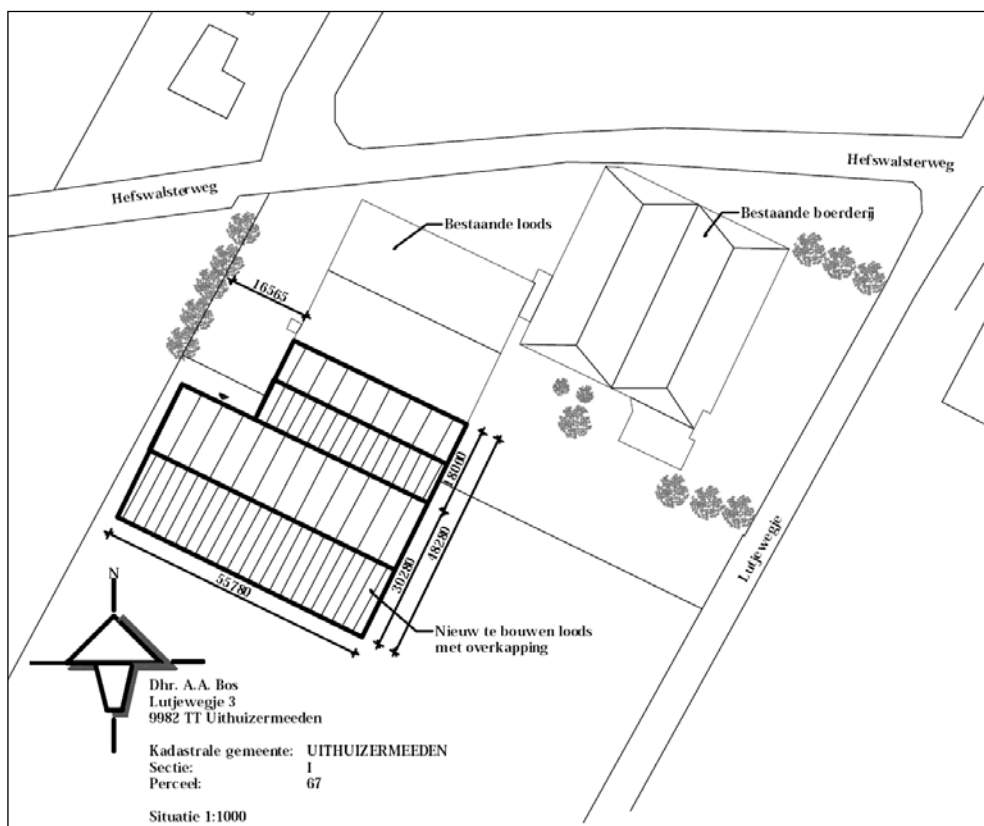
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING

2. 1. Bestaande situatie

Op het perceel Lutjewegje 3 is het bedrijf van de maatschap Bos gevestigd. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bebouwing op het perceel bestaat uit een boerderij (bestaande uit 2 schuren aan de zijde van de Hefwalsterweg en een woning aan de zuidzijde van het pand) en een loods. De entree van het perceel ligt aan de Hefwalsterweg.

2. 2. Gewenste ontwikkeling

Vanwege uitbreiding van de werkzaamheden wordt het realiseren van een nieuwe loods noodzakelijk geacht. Deze nieuwbouw is voorzien ten zuidwesten van de huidige bebouwing en zal dienst doen voor de opslag van aardappelen. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van circa 2400 m² en wordt aansluitend op de bestaande loods gebouwd. De nokrichting van de nieuwe bebouwing is evenwijdig aan die van de bestaande loods, maar haaks op de nokrichting van de bestaande boerderij. De nieuwe loods is vanaf de Hefwalsterweg bereikbaar. In onderstaande figuur is de gewenste situatie weergegeven.



Figuur 2. Nieuwe loods ten zuidwesten van de huidige bebouwing

2. 3. Planologische inpasbaarheid

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het bedrijf aan het Lutjewegje 3 uitbreidingsmogelijkheden ten noorden van de Hefwalsterweg. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is dit een wenselijke situatie.

Vanuit de bedrijfssituatie is er echter aanleiding om hier een alternatief in te zoeken. De bestaande bebouwing wordt fors uitgebreid, en gezien de bedrijfsvoering zal er veelvuldig gebruik worden gemaakt van de loods. Vrijwel alle bedrijfsactiviteiten vinden binnen de gebouwen plaats. Als wordt vastgehouden aan de uitbreidingsruimte aan de overzijde van de Hefwalsterweg, zou die weg bedrijfstechnisch (vanwege de bewegingen tussen de bedrijfsgebouwen) onderdeel van het bouwperceel gaan worden. Dit is geen wenselijke situatie.

Het praktisch nut, het veelvuldig gebruik en de bedrijfstechnische wens om de gebouwen aaneen te bouwen geeft voldoende aanleiding om tot een andere situering van het bouwperceel te komen. Daarom wordt er gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.7.4. van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt indien er een bedrijfstechnische noodzaak is om de situering van het bouwperceel te wijzigen en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, het bebouwingbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bedrijfstechnische noodzaak is de aanleiding voor de nieuwbouw van de loods. Op de andere aspecten wordt in het vervolg van dit hoofdstuk ingegaan.

2. 4. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke waarden

Het dijklandschap waarin het plangebied is gelegen bestaat uit groot-schalige open ruimten met weinig verdichtingen en een aaneengesloten begrenzing door dijken. Lange, nagenoeg kaarsrechte dijken, liggen parallel aan de kustlijn en scheiden de verschillende perioden van landaanwinning. Middels het recht van opstrek zijn oude zomerkaden opgehoogd tot nieuwe winterdijken, waarna het achterliggende land is ingepolderd. Zo is de karakteristieke reeks van dijken ontstaan.

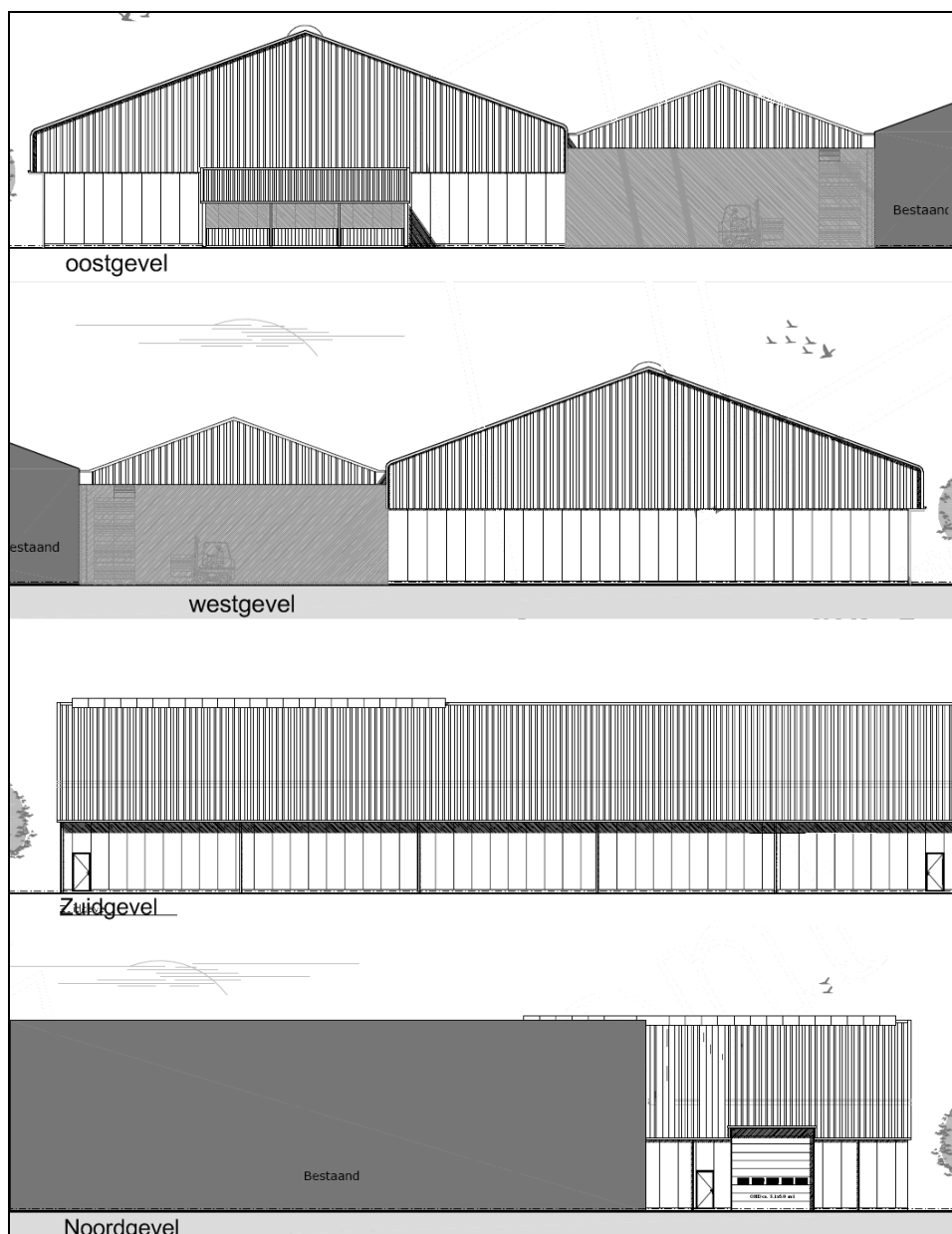
Alles in dit gebied heeft maat, dat geldt zowel voor de polders, als de boerenbedrijven en de boerderijen zelf. Het landschap kent hier een kenmerkende openheid, waarbij de grote beplante erven de horizon van het landschap tekenen. De verdichtingen die er zijn, bestaan uit de verspreide agrarische bebouwing met erfbeplanting. Het landschapsbeeld wordt bepaald door rechte lijnen, zowel qua infrastructuur als verkaveling. Het verkavelingspatroon bestaat uit een rationele verkaveling, met grote blokvormige percelen, waarop akkerbouw domineert.

Volgens de bouwtekening zal de afstand tussen de bebouwing en de woonpercelen aan het Lutjewegje circa 65 meter bedragen. Het bouwplan is zodanig ingericht dat er aan de zuid- en oostzijde geen openingen zijn aangebracht, zodat de zijde van het bedrijf dat gekeerd is naar het Lutjewegje als 'stille' zijde van het bedrijf kan worden gekarakteriseerd. Dit is een belangrijke voorwaarde. De zone van 65 meter dient volledig vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven. Met de situering van het bouwperceel en het bouwvlak wordt daar vanuit gegaan

Voor wat de woonsituatie betreft, vindt er een verslechtering plaats van het woongebruik van enkele bewoners aan het Lutjewegje. Die verslechtering betreft het uitzicht. Desalniettemin wordt deze verslechtering aanvaardbaar geacht. In de eerste plaats omdat er op basis van jurisprudentie in Nederland geen blijvend recht op uitzicht kan worden gegeven. De zichtlijn waarin nu de bebouwing wordt geplaatst, reikt niet ver. Op ongeveer 350 meter stuit deze zichtlijn op een bestaand agrarisch bouwperceel. In de tweede plaats heeft er tot voor kort een bestaand planologisch recht gegolden om op deze plek agrarische bedrijfsbebouwing op te richten. Het nieuwe bestemmingsplan heeft de planologische situatie in eerste instantie verbeterd. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de oude planologische situatie weer terug gebracht, zoals die altijd heeft gegolden voor de nu aanwezige bewoners. Het is vrijwel uit te sluiten dat in de periode dat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen een nieuwe bewoner een woonhuis ter plaatse heeft gekocht op grond van de nieuwe planologische omstandigheden. In die zin is het ook niet voorstelbaar dat er vanuit de verslechtering van de woonsituatie een gereede kans op planschade ontstaat.

Bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld van het bouwplan is aanvaardbaar. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en volgt qua ligging de landschappelijke structuur. Gebruiksmogelijkheden van belendende percelen worden niet onevenredig geschaad. In onderstaande figuur wordt een impressie gegeven van de nieuwe loods.



Figuur 4. Zijaanzichten nieuwe situatie

2. 5. Conclusie

Vanwege bedrijfstechnische overwegingen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de situering van het bouwperceel te wijzigen.

Het bouwvlak is zodanig gesitueerd dat aansluiting wordt verkregen met de bestaande bebouwing op het perceel. Het bebouwingsbeeld sluit aan bij de bestaande bebouwing. Het verminderde uitzicht voor de woningen aan het Lutjewegje leidt niet tot een onacceptabele woonsituatie. Om de nieuwbouw op een goede manier in het landschap te integreren wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Middels een overeenkomst wordt de initiatiefnemer verplicht om dit uit te voeren. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden door het bouwplan niet benadeeld.

Er is vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt geen belemmering voor het uitvoeren van dit wijzigingsplan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid is algemeen en op hoofdlijnen opgesteld.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit.

Meer in het bijzonder - in relatie tot deze ruimtelijke onderbouwing - is voor wat betreft de landbouwsector het rijksbeleid gericht op een transitie naar een vitale en duurzame landbouw. Voorwaarde hiervoor is dat er een economisch perspectief voor de agrarische bedrijven aanwezig is. Het rijk ziet perspectief in de vorm van;

- concurreren op de wereldmarkt;
- werken onder specifieke natuurlijke handicaps;
- economisch verbreden door andere maatschappelijke en/of economische diensten te leveren.

Uitgangspunt is om de mogelijkheden en potenties van de landbouw optimaal te benutten binnen de maatschappelijke eisen die worden gesteld. Provincies wordt gevraagd om niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid te bundelen in zogeheten landbouwon ontwikkelingsgebieden. Ook het ruimtelijk beleid voor de grondgebonden landbouw is primair een verantwoordelijkheid van de provincies. Zij moeten sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en daarbij rekening houden met de eisen die de wereldmarkt stelt aan landbouwbedrijven én met de wens van landbouwbedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden. In hun ruimtelijke plannen moeten provincies meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering.

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. Het POP is een actualisatie van het POP-2. In hoofdlijnen blijft het beleid uit het POP-2 gehandhaafd. Op onderdelen is het thematische beleid aangepast, daarop wordt hierna ingegaan.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van POP-2 heeft betrekking op de landbouw. In het nieuwe POP wordt een duidelijk onderscheid aangegeven tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij, terwijl in het POP-2 geen onderscheid was opgenomen.

Belangrijke onderwerpen uit het POP zijn:

- de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap;
- ruimte voor ontwikkeling;
- leefbaarheid op het platteland;
- duurzame energie.

Voor het plangebied zijn vanuit het POP de volgende zaken relevant:

Landbouw

Het plangebied is in het POP onder de aanduiding 'landbouw' 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 nieuwe 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. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging van het POP: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

Provinciaal Meerjaren Programma Landelijk Gebied Groningen

Het doel van het Provinciaal Meerjaren Programma Landelijk Gebied van de provincie Groningen (PMJP) is het vaststellen van de programmakaders voor het landelijk gebied in termen van doelen, prestaties, middelen en werkwijze. Het PMJP is gebaseerd op bestaand beleid.

Wonen en werken wordt zo veel mogelijk gebundeld op een aantal gebieden rondom steden. Hierdoor blijven de kwaliteiten van het landelijk gebied intact. In het landelijk gebied wordt gestreefd naar behoud en versterking van natuurlijke, landschappelijke en milieuwaarden. Daarnaast wordt er gestreefd naar een duurzame sociaal-economische structuur in het landelijk gebied. Projecten worden zoveel mogelijk integraal uitgevoerd.

Voor Noord - Groningen zijn de volgende ambities geformuleerd:

- behoud van een sterke landbouw;
- het stimuleren van de plattelandseconomie en van het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven;
- versterken van de kwaliteit van het landschap en de natuur met de bijbehorende milieu- en watercondities;
- het realiseren van extra woningbouw om de leefbaarheid te vergroten;
- het oplossen van knelpunten in bereikbaarheid en infrastructuur in het gebied.

De stuurgroep Noord ontwikkelt voor de periode 2007 - 2013 een regioprogramma met kansrijke, regionale projecten die thematisch en/of gebiedsgericht uitvoering geven aan de visie. Bouwstenen voor integrale projecten worden bijvoorbeeld gevonden in de uitvoering van het Landschapsonwikkelingsplan Noord-Groningen (LOP, 2006). Ook worden er oplossingen gezocht voor de ruimtelijke knelpunten die de schaalvergroting in de landbouw met zich meebrengt. Behoud van landschapskenmerken is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

3. 3. Regionaal beleid Noord-Groningen

Landschapsonwikkelingsplan (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 in het wierdenlandschap met jonge kwelderruggen.

Het beleid voor het Wierdenlandschap is erop gericht het karakteristieke dorpssilhouet 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 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota gemeente Eemsmond

Het welstandsbeleid van de gemeente Eemsmond is verwoord in de Welstandnota Eemsmond (2004). Het plangebied valt onder het welstandsgebied "Wierdenlandschap - Hogeland".

Het welstandsbeleid is 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 en positief beoordeeld.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van natuurgebieden geregeld. Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen conform de natuurbeschermingswet (onder andere Natura 2000).

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit wijzigingsplan uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura200-gebieden waarmee rekening moet worden gehouden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de Waddenzee op circa 6 kilometer. De ontwikkeling in het plangebied heeft hierop echter geen invloed. Het plangebied ligt niet in of nabij de ecologische hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Gelet op de situatie ter plaatse met een overwegend agrarische functie nabij het dorp Uithuizermeeden, worden beperkte ecologische waarden verwacht. Het perceel waarop de nieuwe loods zal worden gebouwd is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond. Vanuit ecologisch oogpunt is de situatie dus al verstoord. Er zijn geen bijzondere waarden te verwachten. Het plan is vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar. Tijdens de uitvoering moet rekening worden gehouden met de zorgplicht.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit beleid moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Inmiddels is een wijziging van de Monumentenwet in werking getreden waarin de bescherming van de archeologische waarden wettelijk wordt geregeld. In bestemmingsplannen moet een regeling worden opgenomen voor de bescherming van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

In 2008 heeft de gemeente Eemshaven samen met een aantal andere gemeenten in Noord Groningen een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen (RAAP, 2008). De archeologische beleidsadvieskaart is gebaseerd op de aanwezigheid van bekende archeologische vindplaatsen en de te verwachten archeologische waarden. Op basis hiervan wordt een advies opgesteld over waar en in welke vorm archeologisch onderzoek nodig is.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanuit het omgevingsaspect archeologie is er dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Sinds 2003 geldt dat bij alle ruimtelijke plannen een 'watertoets' moet worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt daartoe een waterparagraaf opgenomen.

Beleid Waterschap Noorderzijlvest

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Hun beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan 2010-2015. In dit document is beschreven hoe het Waterschap Noorderzijlvest als wateroverheid in de periode 2010-2015 invulling geeft aan de zorg voor voldoende en schoon water en veiligheid biedt tegen overstromingen. En ook hoe het waterschap zijn bijdrage ziet aan de regionale economie en ruimtelijke ordening.

Bij het vaststellen van beleid wordt rekening gehouden met verwachte toekomstige ontwikkelingen. Water krijgt bijvoorbeeld een steeds grotere rol in ruimtelijke ordening en economie. Ook de klimaatverandering vraagt om aanpassingen op het gebied van waterbeheer. Er zullen vaker periodes van uitgesproken droogte afgewisseld worden met periodes van hevige regenval. De zeespiegel stijgt geleidelijk. Dat kan grote gevolgen hebben voor watersystemen. De optimalisatie van de waterketen (riool en afvalwaterzuivering) is een ander speerpunt.

In de 'Notitie Stedelijk Water' heeft het waterschap vastgelegd hoe water in ruimtelijke plannen dient te worden opgenomen en hoe de effecten van een ruimtelijke ingreep op het watersysteem kunnen worden gecompenseerd. De hoofdlijnen uit de *Notitie Stedelijk Water* zijn:

- uitbreiding van verhard oppervlak < 750 m² hoeft niet te worden gecompenseerd. Voor uitbreiding van verhard oppervlak groter dan 750 m² geldt dat 10% van de toename dient te worden gecompenseerd als open water. Onder verhard oppervlak wordt verstaan dakoppervlak, bestrating, tuinverharding;
- hemelwater dient zoveel mogelijk gescheiden te worden van huishoudelijk afvalwater (afkoppelen);
- het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zink, koper, etc.) dient tot een minimum te worden beperkt.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingplan

Met de realisatie van de nieuwe loods neemt de verharde oppervlakte toe met circa 2400 m². In het kader van de watercompensatie moet 240 m² worden gecompenseerd. Hiertoe worden op het perceel in het kader van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.4) aan de zuid- en oostzijde een sloot aangelegd waarmee de watercompensatie voldoende gewaarborgd is.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Voor de milieucategorie-indeling wordt gebruik gemaakt van de lijst in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) *Bedrijven en milieuzonering* (2007). Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en (mogelijke) milieubelasting. Dit rapport bevat onder meer een lijst met bedrijfssoorten die zijn onderzocht op een elftal aspecten van milieubelasting, namelijk geur-, stof-, geluids- en trillingshinder, lucht-, water- en bodemverontreiniging, gevaar, ongedierte, visuele hinder en verkeers aantrekkende werking.

Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 t/m 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter van milieugevoelige functies.

In samenhang met de aard van de bedrijvigheid, neemt dus de gewenste afstand tot woonbebouwing toe. De milieuhinder als gevolg van de bedrijven zal zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn daarbij maatgevend voor de toelaatbare hinder.

Toetsing en implementatie wijzigingsplan

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats aan de zuidkant van de huidige bebouwing aan het Lutjewegje 3. Aan het Lutjewegje is een aantal woningen gelegen. In het kader van milieuzonering wordt een woning aangeduid als gevoelig object waarvoor getoetst moet worden aan richtlijnafstanden ten aanzien van geur, stof en geluid. Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt een normafstand van tenminste 30 meter tot gevoelige bebouwing. De afstand van het bouwvlak tot deze woningen bedraagt 65 meter. Hiermee is er vanuit milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4. 5. Bodem***Normstelling en beleid***

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name het onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt deel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Uit de gemeentelijke bodemgegevens blijkt dat binnen het plangebied een tractorpetroleumpompinstallatie (carburine) en een bestrijdingsmiddelenopslagplaats aanwezig zijn. Deze objecten bevinden zich echter binnen de reeds bestaande bebouwing. Uit de bodemgegevens blijken geen verontreinigingen in het gebied waar de nieuwbouw voorzien is. Gezien het huidige agrarische gebruik van die grond wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4. 6. Geluid***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Het gaat daarbij om geluidsgevoelige bestemmingen als woningen, scholen en ziekenhuizen. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Ten aanzien van woningen geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

De Hefhalsterweg is een gezoneerde weg. Een loods is geen geluidgevoelig object. Daarom hoeft er geen rekening te worden gehouden met de geluidszonering van de Hefwalsterweg. De bedrijfsmatige activiteiten die in de nieuwe loods zullen plaatsvinden kunnen voor de omgeving geluidhinder veroorzaken. Met het oog op de milieuzonering moet voor een akkerbouwbedrijf rekening worden gehouden met een normafstand van 30 meter. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woningen aan het Lutjewegje bedraagt tenminste 65 meter. Hiermee is er vanuit het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Sinds 15 november 2007 is de vernieuwde regelgeving voor luchtkwaliteit in de *Wet milieubeheer* vastgelegd. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate'¹ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Het bouwplan, de nieuwbouw van een loods, zal niet direct bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo ligt de bouwlocatie niet in de directe nabijheid van wegen met een bovenlokale functie die veel verkeer

¹) Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- landbouwinrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

verwerken. Ook de verkeersbewegingen die zullen ontstaan na uitbreiding van het bedrijf, zullen er niet noemenswaardig aan bijdragen.

Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten is beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs).

Toetsing en implementatie in wijzigingsplan

Uit de risicokaart blijkt dat er zich op het terrein van de initiatiefnemer een 'installatie voor propaan of ander vloeibaar gemaakt gas' aanwezig is. Deze inrichting valt onder het Activiteitenbesluit. Voor deze installatie hoeft geen rekening te worden gehouden met een risicoafstand.

Ruim 500 meter ten noorden van het plangebied loopt een aardgastransportleiding. De afstand tot deze buisleiding is echter zodanig dat er zich geen risico's voordoen ten aanzien van externe veiligheid.

Uit de risicoatlas blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen route ligt die wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van externe veiligheid is er geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

Het wijzigingsplan Lutjewegje 3 te Uithuizermeeden (nieuwbouw loods) gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de bestemming "Agrarisch - Dijkenlandschap" aangegeven. Voor dit deel van de verbeelding vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Buitengebied*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit fragment als zodanig deel uit van het *bestemmingsplan Buitengebied*. De regels van het *bestemmingsplan Buitengebied* blijven ongewijzigd van toepassing. De wijziging ziet alleen op de wijziging van de verbeelding. Voor toetsing aan de regels moet daarom het *bestemmingsplan Buitengebied* worden geraadpleegd. Voor de volledigheid zijn de regels van het betreffende artikel toegevoegd.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp wijzigingsplan is toegestuurd aan de overlegpartners en heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Daarna doorloopt het wijzigingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder. Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het wijzigingsplan. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft voor de wijziging van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwbouw van een loods. Deze ontwikkeling is een initiatief van een private partij. De gemeente heeft hier in feite geen financiële bemoeienis mee. 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

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van voornoemde kosten "anderszins verzekerd" is, bijvoorbeeld door (interieure of posterieure) overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Toetsing en conclusie

Dit wijzigingsplan maakt de nieuwbouw van een loods aan de zuidwestkant van de bestaande bebouwing op Lutjewegje 3 mogelijk.

Deze bouwmogelijkheid wordt aangemerkt als bouwplan zoals bedoeld in 6.2.1 Bro. Hierdoor geldt in beginsel de plicht om gekoppeld aan dit wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

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 de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de inspraaktermijn is een zienswijze binnengekomen en een overlegreactie van de provincie Groningen. In dit hoofdstuk zijn deze reacties samengevat. Daarnaast is de gemeentelijke reactie vermeld. De inspraak- en overlegreacties hebben niet tot wijziging van het plan geleid.

Inspraakreactie

Beplantingsplan

Inspreker is te spreken over de verplichting tot aanleg van beplanting rondom de nieuwe loods, omdat dit positief bijdraagt aan het uitzicht en het landelijke karakter van het gebied. Hij vraagt zich echter af hoe de gemeente Eemsmond de verplichting tot het aanleggen van de beplanting wil handhaven.

Landschap

Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente Eemsmond het toestaan van een dergelijke grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf kan verantwoorden in combinatie met het promoten van toerisme.

Geluidhinder

Daarnaast maakt inspreker zich zorgen over de plek van de eventuele koelinstallatie bij de nieuw te bouwen loods. In het wijzigingsplan wordt het Lutjewegje gezien als de stille zijde van het bedrijf en wordt aangegeven dat er aan de richtlijnafstanden ten aanzien van milieuzonering wordt voldaan. Indien er echter alleen op milieuvoorschriften wordt beoordeeld is het voorkomen van overlast niet uitgesloten. Inspreker refereert hierbij aan een naburige situatie. Volgens hem komt de koelinstallatie van maatschap Bos te dicht bij de woningen aan het Lutjewegje.

Inspreker verzoekt om de koelinstallatie niet aan de oost- of zuidzijde van de nieuwe loods te plaatsen en bij het plaatsen van de koelinstallatie rekening te houden met de afstand tot de woningen aan het Lutjewegje om geluidhinder zoveel mogelijk te beperken.

Reactie gemeente

Beplantingsplan

Het beplantingsplan is contractueel vastgelegd. De aanvrager heeft aangegeven het plan graag uit te voeren, omdat hij zelf in de bedrijfswoning gaat wonen. De bedrijfswoning is aan de oostzijde van het perceel gesitueerd en kijkt rechtstreeks op de nieuw te bouwen loods uit. De aanvrager heeft dus zelf ook belang bij een groene inpassing om het harde beeld van de bebouwing te verzachten. Het landschappelijk inpassingsplan is daarom in goed overleg met de aanvrager tot stand gekomen.

Landschap

Het buitengebied van de Gemeente Eemsmond is een veelzijdig gebied waarbij verschillende belangen behartigd dienen te worden. De landschappelijk kwaliteiten van het Noord-Groninger landschap dienen gewaarborgd te blijven, maar er dient ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te zijn. Dat de gemeente als beleid heeft om het toerisme te promoten, hoeft niet te betekenen dat de gemeente daardoor andere ontwikkelingen uitsluit. De gemeente is daarom ook bereid mee te denken met agrariërs die vanwege bedrijfstechnische overwegingen willen uitbreiden. Daarbij natuurlijk wel de voorwaarde stellende dat de uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is. In dit plan is daarom met veel zorgvuldigheid bekeken hoe de loods landschappelijk kan worden ingepast. De loods is bovendien door de welstandscommissie positief beoordeeld.

Geluidhinder

De aanvrager heeft aangegeven dat er ventilatoren in de zuid-westgevel komen en erkend dat deze ventilatoren een lichtzoemend geluid produceren. Echter, het plan voldoet aan de richtafstanden betreffende de milieuzonering voor zowel agrarische bebouwing als voor koelinstallaties. Vanuit het kader van de milieuzonering dient namelijk rekening gehouden te worden met een richtlijnafstand van 30 meter voor agrarische bebouwing. In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) staat dat voor koelinstallaties een richtlijnafstand van maximaal 50 meter geldt. Vanuit beide oogpunten wordt er voldoende afstand in acht genomen, aangezien de dichtstbijzijnde woning op circa 65 meter afstand van de nieuw te bouwen loods is gelegen en de inspreker woont op circa 110 meter afstand van de nieuw te bouwen loods.

Bovendien wordt op pagina 6 van het wijzigingsplan als belangrijke voorwaarde voor dit plan gesteld dat aan de zuidelijke en oostelijke zijde van de loods geen openingen mogen zijn. Door aan die zijden geen openingen toe te staan, wordt naar ons inzien voor een groot deel het geluid aan die zijde tegengehouden.

Ondanks dat de loods voldoet aan de eisen van de milieuzonering heeft de aanvrager aangegeven geluidsisolerende voorzieningen aan te willen brengen om het geluid van de ventilatoren te beperken.

Gevolgen voor het ontwerp wijzigingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

Overlegreactie Provincie Groningen

Maatvoering en vormgeving

De provincie stelt dat er zorg gedragen moet worden voor de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Geadviseerd wordt om de nokrichting van de nieuwe schuur evenwijdig aan de nokrichting aan de oorspronkelijke boerderij/schuren te laten lopen. De provincie adviseert om donkere kleuren aan te houden en de schuren moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met vlakke wanden.

Landschappelijke inpassing

De provincie adviseert om het agrarisch bouwperceel samen te laten vallen met dat van het landschappelijke inpassingsplan. De provincie stelt voor om de westelijke begrenzing ook wordt meegenomen.

Reactie gemeenteMaatvoering en vormgeving

De Welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en stelt dat er geen strijdigheid met redelijke eisen van welstand is met betrekking tot de maatvoering en vormgeving. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van het keukentafelgesprek met de rayonarchitect aanpassingen gedaan, bijvoorbeeld door een kap te plaatsen op het tussenstuk tussen de oude en de nieuw te bouwen loods.

Landschappelijke inpassing:

Vanuit landschappelijk oogpunt is de gemeente van mening dat het bedrijf op deze locatie met deze uitbreiding zijn maximale omvang heeft bereikt. De agrariër heeft echter op grond van de geldende planologische regeling wel recht op een bouwvlak van 1 hectare. Om dit perceel op een goede wijze in de omgeving in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij is er bewust voor gekozen om de landschappelijke inpassing rondom de nieuw te bouwen schuur te realiseren, zodat op die manier voorkomen wordt dat nog meer uitbreiding gaat plaatsvinden op deze locatie. Een uitbreiding richting het westen heeft niet de voorkeur, omdat daarmee een grotere invloed op het landschap is gemoeid. Het inpassingsplan kan daarom beter om de nieuw te realiseren schuur worden aangelegd, dan om het gehele bouwvlak. Betreffende de opmerking van een ontbrekende landschappelijke inpassing aan de westzijde van het perceel is de gemeente van mening dat daarin wordt voorzien omdat er in de huidige situatie al een houtwal aanwezig is aan die zijde.

Gevolgen voor het ontwerp wijzigingsplan

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

=====