

WIJZIGINGSPLAN WARFFUM ONDERDENDAMSTERWEG 15

Ontwerp

**WIJZIGINGSPLAN WARFFUM
ONDERDENDAMSTERWEG 15**

CODE 1111603 / 07-11-11

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. Bedrijfseconomische noodzaak uitbreiding	4
2. 4. Planologische inpasbaarheid	4
2. 5. Ruimtelijke inpassing	6
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Regionaal beleid Noord-Groningen	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie	13
4. 3. Water	13
4. 4. Milieuzonering	14
4. 5. Bodem	15
4. 6. Geluid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	16
4. 8. Externe veiligheid	16
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	18
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	19

1. INLEIDING

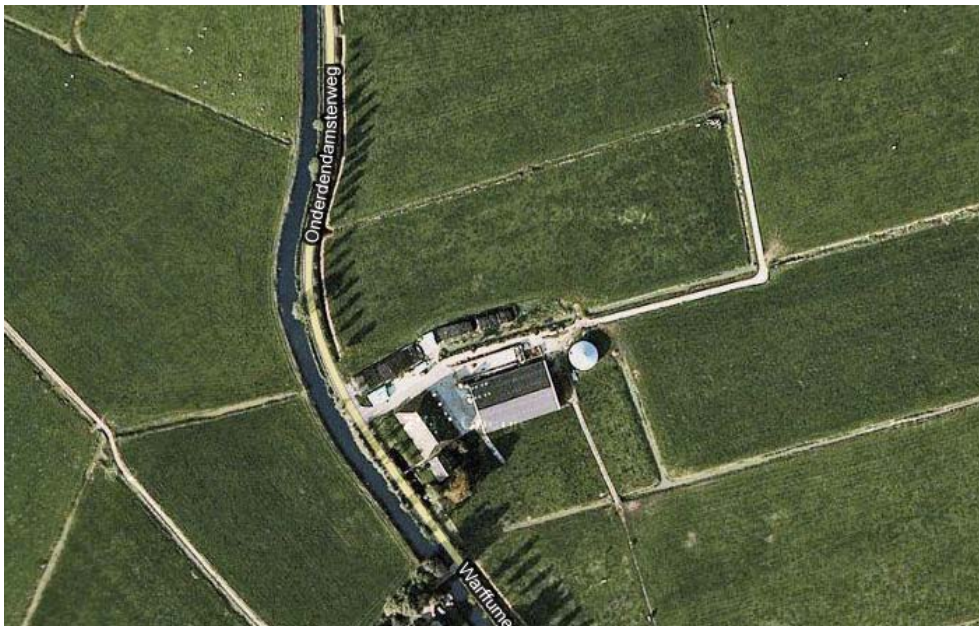
1. 1. Aanleiding

Voor het perceel Onderdendamsterweg 15 te Warffum is bij de gemeente Eemsmond het verzoek binnengekomen om een tweede ligboxenstal te realiseren bij een bestaand agrarisch bedrijf. De wens is om deze stal ten zuiden van de bestaande bebouwing te realiseren.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Eemsmond (2010)). In dat bestemmingsplan is de uitbreidingsruimte voor het bedrijf gesitueerd ten oosten van de bestaande bebouwing. Vanuit het oogpunt van efficiency is een aanbouw aansluitend op de bestaande schuur, aan de zuidzijde van de huidige bebouwing echter wenselijk. Omdat binnen het vigerende bestemmingsplan deze mogelijkheid wordt geboden middels een wijzigingsbevoegdheid kan de situering van het bouwperceel worden gewijzigd. Dit wijzigingsplan bevat de motivering.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de verbindingsweg tussen Warffum en Onderdendam, ruim 1 kilometer ten noorden van Onderdendam en 7,5 km ten zuiden van Warffum. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de westzijde vormt de Onderdendamsterweg de grens. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto bestaande bebouwing (bron: GoogleEarth)

Even ten zuiden van het plangebied ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan de oostzijde van het Lutjewegje ligt een lint van woonbebouwing. Verder is er in de directe omgeving van het plangebied geen bebouwing aanwezig.

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond (vastgesteld op 28 juni 2010). In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap'. Ter plaatse geldt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf". Binnen deze aanduiding mogen onder meer bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebouwd. De bedrijfsgebouwen moeten gesitueerd worden binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

De uitbreiding van de ligboxenstal overschrijdt de zuidzijde van het bouwvlak. Het verzoek is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bij gelijkblijvende omvang de situering van het bouwperceel, met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak, te wijzigen. Hiervoor moet een bedrijfstechnische noodzaak bestaan en er mag geen afbreuk worden gedaan aan nader genoemde waarden.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de motivering en planologische verantwoording om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

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

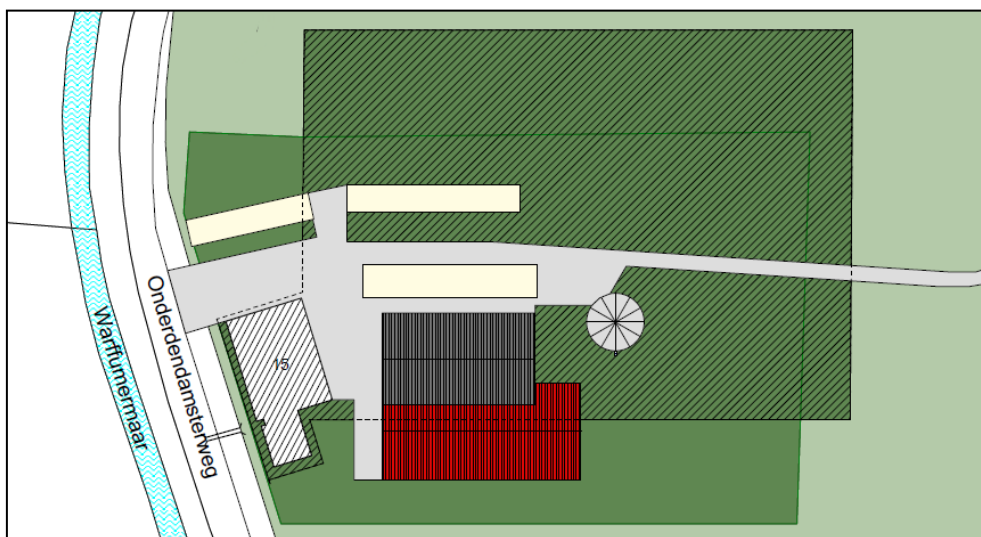
2. 1. Bestaande situatie

Op het perceel Onderdendamsterweg 15 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bebouwing op het perceel bestaat uit een woonhuis en een ligboxenstal. Aan de noordzijde van het perceel is een aantal sleufsilo's aanwezig en ten westen van de bestaande ligboxenstal ligt een mestsilo. De entree van het perceel ligt aan de Onderdendamsterweg.

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De bestaande huisvesting voor het melkrundvee is verouderd. De maatvoering van de dierplaatsen is niet afgestemd op de hedendaagse melkkoe. Dit komt het welzijn van de koeien niet ten goede. Daarom wil de ondernemer investeren in nieuwe huisvesting voor de melkkoeien die voldoet aan de welzijnseisen van deze tijd. Dat betekent dat meer staloppervlakte noodzakelijk is.

De ondernemer is van plan om de bestaande ligboxenstal uit te breiden. In het nieuwe gedeelte van de stal wordt tevens een nieuwe melkstal gerealiseerd, inclusief onder andere de technische ruimte en het tanklokaal. Aangezien ook de dieren uit de bestaande stal in deze melkstal gemolken moeten worden, is het noodzakelijk dat de uitbreiding in de directe nabijheid van de bestaande stal plaatsvindt. De ontwikkeling is voorzien aan de zuidzijde van het perceel. De breedte van de uitbreiding bedraagt circa 19,5 meter en de lengte circa 51,6 meter. (met een extra verbreding achter de bestaande stal van 6 bij 12 meter). Onder het nieuwe gedeelte zal een kelder worden gerealiseerd voor de opslag van drijfmest. In onderstaande figuur is de gewenste indeling van het perceel weergegeven.



Figuur 2. Nieuwe ligboxenstal ten zuiden van de huidige bebouwing

Het jongvee wordt op dit moment gehuisvest buiten de grootveestal, namelijk in het achterhuis. Deze ruimte is zodanig gesitueerd en ingedeeld dat alle werkzaamheden met betrekking tot het voeren en verzorgen van het jongvee handmatig moet gebeuren. Dit kost elke dag weer veel tijd en het werkt voor de ondernemer inefficiënt. Bovendien is het klimaat in deze ruimte voor de dieren niet optimaal, wat de ziektedruk voor de dieren verhoogt.

Als de nieuwe stal gerealiseerd is, wil de ondernemer het jongvee dan ook gaan huisvesten in de bestaande ligboxenstal, waardoor gebruik van machines bij de diverse werkzaamheden (bijvoorbeeld het voeren, het reinigen van de ligplaatsen en het reinigen van de loopruimtes) mogelijk wordt. Ook zal dit (door een beter regelbaar klimaat) de diergezondheid ten goede komen. In samenspraak met derden zijn ook andere alternatieven voor plaats en uitvoering van de uitbreiding bekeken. Geconcludeerd is dat de beoogde uitbreiding, de meest logische ontwikkelingsrichting is.

In de huidige situatie worden er 80 stuks grootvee en 35 stuks kleinvee gestald in de bestaande schuur. Met de nieuwe schuur komen er netto 65 ligboxen bij. Van de bestaande 80 ligboxen voor grootvee worden er 55 behouden. In de nieuwe situatie bieden de stallen (bestaand en nieuw) daarmee ruimte voor 120 stuks grootvee. Daarnaast ontstaat er in de bestaande stal ruimte voor 60 stuks kleinvee.

2. 3. Bedrijfseconomische noodzaak uitbreiding

De uitbreiding is noodzakelijk vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. Qua marktontwikkeling is bekend dat melkveehouderijbedrijven in Nederland flink in omvang zijn gegroeid en naar verwachting blijven groeien. Daar staat tegenover dat het aantal bedrijven sterk is gedaald en naar verwachting zal blijven dalen. Om deze concurrentiestrijd te overleven, is investeren in kwaliteit (welzijn, hygiëne en diergezondheid) en kwantiteit (aantal dieren en soort melkstal) noodzakelijk. Door een toename van de hoeveelheid geproduceerde melk per koe en een toename van het melkquotum per bedrijf kunnen bedrijven blijven bestaan. Deze bedrijven kunnen een kostprijs realiseren die dicht bij de opbrengstprijs ligt. Door een betere indeling van de stal en situering van de diergroepen kan er efficiënter gewerkt worden, wat uiteindelijk een kostprijs verlagend effect zal hebben. Met de gewenste uitbreiding wordt de inkomenszekerheid voor de ondernemer vergroot; enerzijds door de toename van het aantal dieren, anderzijds door een duurzame en maatschappelijk gewenste productie. De wens van de ondernemer aan de Onderdendamsterweg 15 te Warffum is het ontwikkelen van een duurzaam bedrijf, wat aansluit op de behoeften van het heden en dat het vermogen heeft om voor toekomstige generaties in behoeften te voorzien.

2. 4. Planologische inpasbaarheid

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak vastgelegd voor het plangebied. De nieuwe ligboxenstal kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen; Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwperceel, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten de situering van het bouwperceel te wijzigen;

- 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 bedrijfstechnische noodzaak is in paragraaf 2.3 verantwoord. De oppervlakte van het bouwperceel blijft gelijk. Daarnaast is het volgende overwogen: De vorm van het vastgelegde bouwperceel en bouwvlak is gerelateerd aan de situering van het oorspronkelijke agrarische boerderijpand, waarin ook wordt gewoond. Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het oorspronkelijk voorhuis van het boerderijpand te benadrukken, zijn het bouwperceel en bouwvlak zodanig gelegd dat er vanaf de zuidzijde vrij zicht blijft op het oorspronkelijk boerderijpand.

Uit nadere beschouwing blijkt dit voorhuis evenwel niet meer in oorspronkelijke staat. Het voorhuis is vrij recent vervangen, weliswaar op dezelfde plek als het oorspronkelijke voorhuis, maar van een karakteristiek ogende boerderij is geen sprake meer. Om die reden is er aanleiding om de bedrijfstechnische wenselijkheid om de bestaande stal in zuidelijke richting uit te breiden een groter gewicht toe te kennen. Deze uitbreidingsrichting is niet zozeer noodzakelijk als wel meest logisch in relatie tot de bestaande stal en de bestaande erfinrichting.

Gezien de solitaire ligging van het agrarisch bedrijf ten opzichte van nabij gelegen woonpercelen, vloeien er uit de uitbreiding geen problemen voort ten aanzien van de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Natuurwaarden lijken ook niet in geding, gezien het huidige gebruik van de gronden als weide direct grenzend aan de bestaande stal. De landschappelijke waarden en het bebouwingsbeeld zijn een punt van aandacht. Op dit moment is het bedrijfsperceel niet landschappelijk met afschermende beplanting ingepast. De omgeving geeft een wisselend beeld. Sommige percelen zijn wel en andere niet met afschermend groen ingepast. Vanuit de welstandscommissie is de noodzaak tot het realiseren van landschappelijke inpassing aangegeven. Om de archeologische waarden van het gebied te beoordelen is een bureauonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2).

Hiermee wordt aan alle voorwaarden voldaan om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, en kan de situering van het bouwperceel worden aangepast, zodanig dat het perceel iets in zuidelijke richting wordt verschoven.

2. 5. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke waarden

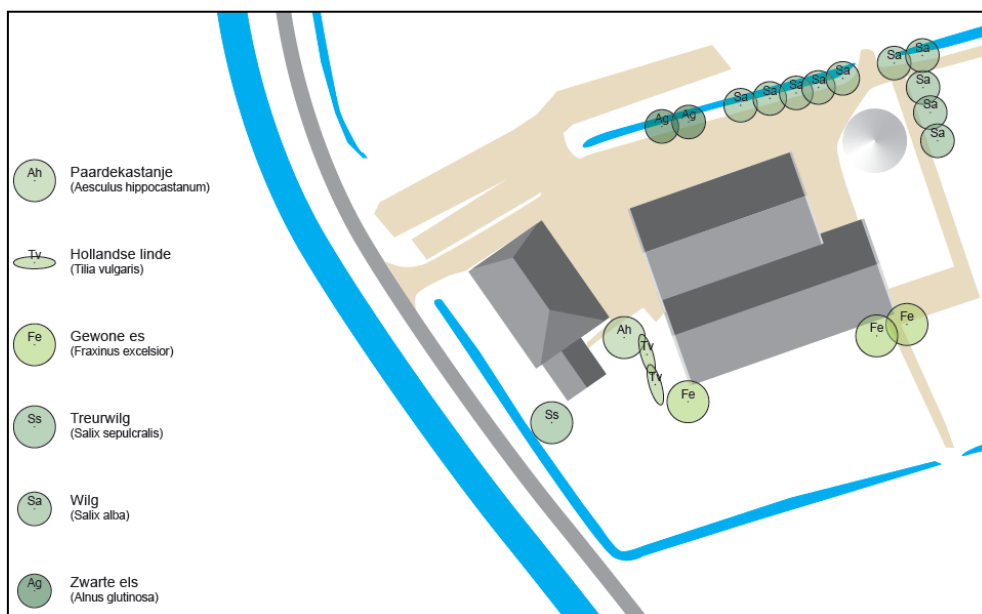
Het plangebied maakt deel uit van het wierdenlandschap. De hoofdstructuur van het wierdenlandschap wordt gevormd door de wierden en de maren. De bewoning is grotendeels geconcentreerd op wierden die zijn gelegen op kwelderwallen en oevers van getijrivieren, maren en kreken. Het contrast tussen de open ruimten en de verdichtingen is groot. Door de vorm van de verdichtingen is er geen eenduidige horizon. Vooral dorpen zijn belangrijk voor het beeld. Reliëf is plaatselijk aanwezig in de vorm van laagten (oude waterlopen), wierden, kruinige percelen in de akkerbouwgebieden en steilranden van de afgetichelde percelen in de graslandgebieden. Zelfstandige natuurgebieden komen in het wierdenlandschap niet voor. Een aantal gebieden is wel van belang voor flora en fauna. Het gaat om het graslandgebied, huisgrachten en oudere erfbeplanting

Inpassing van de bebouwing

De bestaande ligboxenstal wordt aan de zuidzijde uitgebreid met circa 19.5 meter en aan de oostzijde met circa 51.6 meter. (met een extra verbreding achter de bestaande stal van 6 bij 12 meter). Onder het nieuwe gedeelte zal een kelder worden gerealiseerd voor de opslag van drijfmest. Deze uitbreiding sluit wat betreft bouw- en nokrichting aan op de bestaande bebouwing. Het bouwwerk behoudt haar compacte omvang doordat de nieuwe stal aan de bestaande stal wordt toegevoegd, en past daarmee binnen de landschappelijke structuur.

Landschappelijke inpassing

Om het harde beeld van de bebouwing te verzachten, wordt een groene inpassing wenselijk geacht. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Libau (zie onderstaande figuur).



Figuur 3. Landschappelijk inpassingsplan

In dit plan wordt voorgesteld om de bestaande schuren aan het zicht vanaf de Onderdendamsterweg te onttrekken door de aanplant van een aantal bomen aan de westzijde van de bedrijfsbebouwing, ter hoogte van de uitbreiding. Daarnaast wordt voorgesteld om opgaande beplanting te realiseren in de noordoosthoek van het nieuwe bouwperceel. Daarmee wordt ook de bestaande mestilo grotendeels aan het oog onttrokken. Middels een overeenkomst tussen de gemeente Eemsmond en de initiatiefnemer verplicht de maatschap De Bree zich tot het realiseren van deze landschappelijke inpassing.

Er is vanuit 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. 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.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid. Omdat de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw primair de verantwoordelijkheid is van de provincies, wordt hierna nader op het provinciaal beleid ingegaan.

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 het POP-2 heeft betrekking op de landbouw. In het POP 2009-2013 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 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 heeft voor de periode 2007 - 2013 een regioprogramma ontwikkeld 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 Landschapsontwikkelingsplan 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

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 in het wierdenland-schap.

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 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota gemeente Eemsmond

Het welstandsbeleid van de gemeente Eemsmond is verwoord in de Welstandsnota Eemsmond (2004). Het plangebied valt onder het welstandsgebied 02 "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 wordt niet in strijd geacht met redelijke eisen van welstand. De commissie is van oordeel dat tegen het bouwplan geen overwegende bezwaren behoeven te bestaan. Wel stelt de commissie vast dat het nieuwe bedrijfsgedeelte (nog meer) open en bloot in het landschap komt te staan. In dat licht pleit zij voor een landschappelijke inpassing. Door Libau is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.5.).

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 10 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, worden beperkte ecologische waarden verwacht. Het perceel waarop de nieuwe ligboxenstal zal worden gebouwd is momenteel in gebruik als weidegrond en grenst aan de bestaande stal. 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 200 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat de nieuwe stal een oppervlakte heeft van ruim 1000 m² is nader archeologisch onderzoek¹⁾ uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat het plangebied niet is geregistreerd op de archeologische monumentenkaart. Ook is het plangebied in historische tijd niet bebouwd geweest. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd (tot de 20^e eeuw) is klein. Het voorkomen van een overslibde nederzetting is niet geheel uit te sluiten maar aangezien het plangebied op een lager gelegen deel van de getij-afzettingenvlakte ligt wordt de kans daarop klein geacht. Het plan kan zonder voorbehoud van archeologie worden uitgevoerd.

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.

¹⁾ Bureauonderzoek Onderdendamsterweg 15; uitgevoerd door Libau steunpunt op 6 juni 2011.

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 uitlopende 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 1000 m². In het kader van de watercompensatie moet 100 m² worden gecompenseerd. Hiertoe wordt de bestaande sloot aan de zuidzijde van het perceel verbreed, 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 bedrijfsoorten en (mogelijke) milieubelasting. Dit rapport bevat onder meer een lijst met bedrijfsoorten 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 de Onderdendamsterweg 15. 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. Even ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. De afstand van de nieuwe stal tot de bedrijfswoning bedraagt echter ruim 50 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

Er zijn voor de locatie geen historische bodemonderzoeken bekend waaruit eventuele vervuiling of uitgevoerde onderzoeken zouden blijken (bodemloket.nl). Gezien het huidige agrarische gebruik van die grond is de situatie van de bodem niet verdacht en is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

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 geluid-zones 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 Onderdendamsterweg is een gezoneerde weg. Een ligboxenstal is geen geluidsgevoelig object. Daarom hoeft er geen rekening te worden gehouden met de geluidszonering van de Onderdendamsterweg. 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.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

De realisatie van de ligboxenstal 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 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 zich in de nabijheid van het plangebied geen BEV-inrichtingen bevinden en dat er geen (aardgas)transportleidingen liggen. 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 Onderdendamsterweg 15 te Warffum gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de bestemming "Agrarisch - Wierdenlandschap" 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 voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ingediend. Ook is het wijzigingsplan informeel overlegd met de provincie en het waterschap. Deze hebben geen bezwaren tegen het plan.

Het wijzigingsplan doorloopt 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 ligboxenstal. 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 ligboxenstaal aan de zuidkant van de bestaande bebouwing aan Onderdendamsterweg 15 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 het college bij vaststelling van het wijzigingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===