
GEMEENTE EEMSMOND

WIJZIGINGSPLAN OUDESCHIP - BUITENWEG 1



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

WIJZIGINGSPLAN OUDESCHIP - BUITENWEG 1

CODE 1311602 / 06-08-2013

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	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	6
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Regionaal beleid Noord-Groningen	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Geluid	12
4. 3. Water	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Cultuurhistorie	13
4. 6. Ecologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	16
4. 10. Energie en duurzaam ruimtegebruik	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
5. 3. Grondexploitatie	17
6. JURIDISCHE REGELING	19

BIJLAGE

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

1. INLEIDING

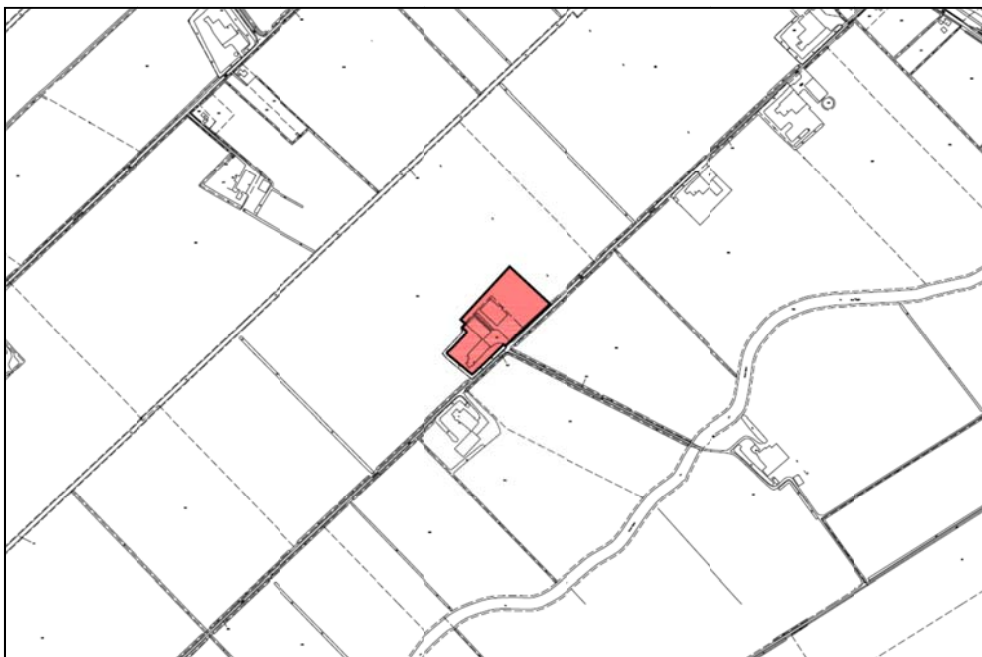
1. 1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf dat in het landelijk gebied ten zuiden van Oudeschip ligt. Een gedeelte van de werkzaamheden en opslag vindt momenteel op andere bedrijven plaats. Omwille van de bedrijfsvoering wil het bedrijf dit verder concentreren. Daarom is het plan opgevat om uit te breiden met gekoelde opslag en een gecombineerde opslag- en verwerkingsloods. Deze loodsen worden ten noordoosten van de bestaande gebouwen opgericht. Deze locatie ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak van het bedrijf, waardoor de uitbreiding in strijd is met het bestemmingsplan *Buitengebied*.

De gemeente Eemsmond wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling door het situeren van het bouwvlak te wijzigen. Daarbij blijft de oppervlakte van het bouwperceel per saldo ongewijzigd. 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 Buitenweg 1. Dit perceel ligt op ongeveer een kilometer afstand ten zuiden van Oudeschip. 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 - Dijkenlandschap'. 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 3, lid 3.7.4 van de planregels, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwperceel met inbegrip van het bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering kan worden gewijzigd. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. er is sprake van een bedrijfstechnische noodzaak om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van agrarische producten de situering te wijzigen;
2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure 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 2' van toepassing. Binnen deze bestemming is een regeling ter bescherming van archeologische resten opgenomen.

Voorts ligt over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Dit betreft de geluidzone van het industrieterrein Eemshaven. Binnen deze zone zijn nieuwe geluidsgevoelige functies slechts onder voorwaarden mogelijk.

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 5* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld. In *hoofdstuk 6* wordt de juridische planbeschrijving gegeven.

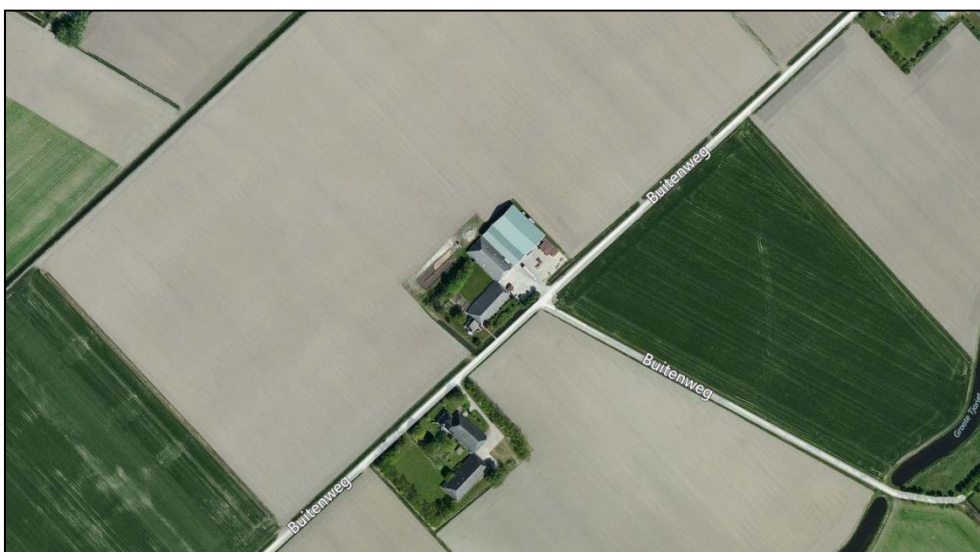
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het bedrijfsperceel van een akkerbouwbedrijf met de gewenste uitbreiding. Het bedrijf ligt in een weids en open zeekeleigebied met een agrarische hoofdfunctie. Verspreid in dit gebied liggen enkele akkerbouwbedrijven. De oorspronkelijke bedrijfspercelen zijn veelal ingepast met erfsingels.

Door ruilverkavelingen zijn er grootschalige percelen ontstaan. De structuren en richtingen in het landschap zijn nog wel duidelijk herkenbaar. Ten zuiden van het plangebied loopt de beekloop 'Groote Tjariet', meanderend door de rechte verdeling. Ook de dijk waaraan Oudeschip ligt vormt een herkenbaar element in het landschap.

Het plangebied ligt, samen met een ander akkerbouwbedrijf aan de zuidzijde, relatief solitair in het landschap. De gronden rondom het bedrijf betreffen grootschalige akkerbouwpercelen. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Bing maps)

Het 'oorspronkelijke' erf van het onderhavige bedrijf betreft het zuidwestelijk deel. Hierop staat een forse boerderij met een karakteristiek woonhuis. Ten noorden van deze boerderij staat een authentieke streekeigen bewaarschuur. Aansluitend hierop zijn twee moderne bedrijfsloodsen gebouwd. Een aanzicht op het bedrijf en de bouwlocatie is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht huidig erf en de bouwlocatie (rechts) (bron: Google maps)

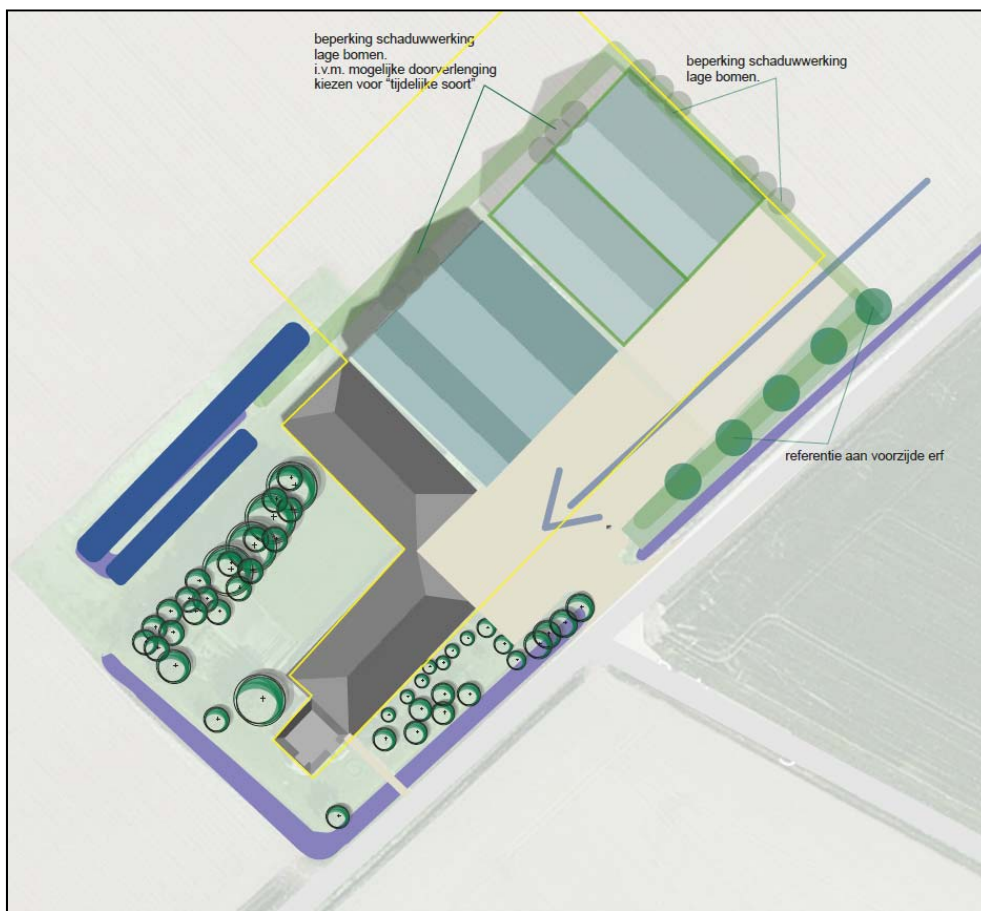
2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het uitbreiden van het bedrijf met gekoelde opslagloods en een gecombineerde opslag- en verwerkingsloods. Deze gebouwen worden aansluitend op de bestaande moderne loods gebouwd.

De gebouwen zijn qua afmetingen en bouwvorm vergelijkbaar met de bestaande moderne gebouwen op het erf. De oppervlakten zijn 21 bij 43 en 29 bij 43 meter, dus totaal 2.150 m². De nokken liggen op circa 11 en 13 meter en de goothoogte bedraagt 7,4 meter. Aan de voorzijde van de nieuwe loodsen wordt verharding voorgesteld. De totale toename aan verharding bedraagt daarmee circa 3.000 m². Voor de opvang van water afkomstig van deze verhardingen wordt een waterpartij aan de achterzijde van het oorspronkelijk erf uitgebreid.

Ten behoeve van de nieuwbouw is een plan voor een goede landschappelijke inpassing gemaakt. Aan de achter- en zijkant van de nieuwe gebouwen worden bomenrijen voorgesteld. Ook de voorzijde van het erf wordt ingepast met bomen. De bestaande erfbeplanting wordt geheel gehandhaafd.

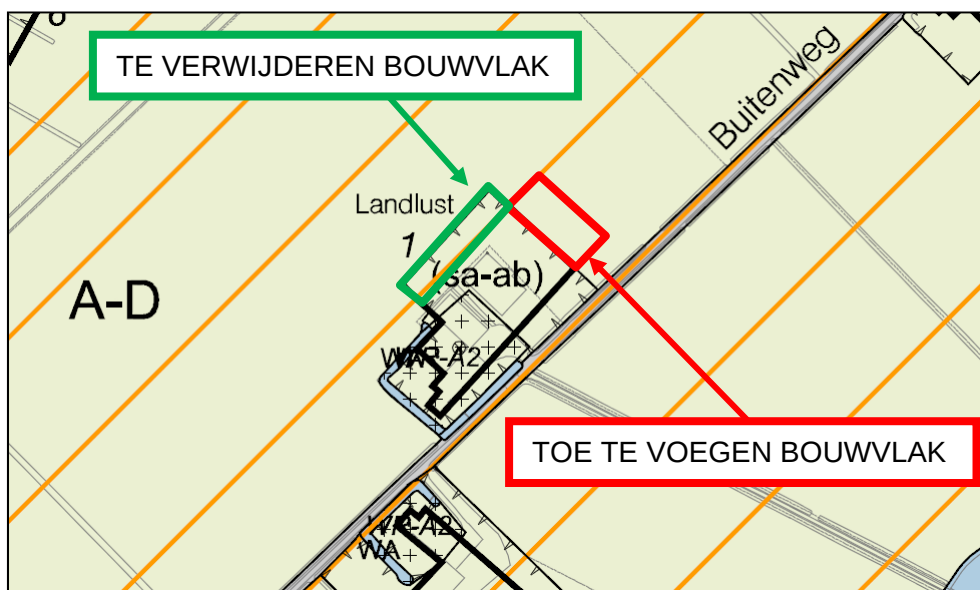
De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Beoogde situatie plangebied (bron: Libau)

Planologisch wordt het bouwvlak binnen het bestaande bouwperceel gewijzigd. Aan de noordwestzijde van het perceel wordt een deel van het bouwvlak verwijderd en aan de noordoostzijde wordt een stuk bijgevoegd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft één hectare.

De planologische wijzigingen van het bouwvlak die dit wijzigingsplan voorstelt zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Fragment geldend bestemmingsplan

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 3.7.4 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de situering van het bouwperceel met inbegrip van het bouwvlak gewijzigd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij gelijk, namelijk één hectare. De bouw mogelijkheden nemen daardoor met dit wijzigingsplan niet toe. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Bedrijfstechnische noodzaak

Er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische noodzaak om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van agrarische producten de situering te wijzigen.

De noodzaak voor de uitbreiding komt voort uit een gewijzigde bedrijfsvoering, waardoor meer opslag en verwerking van producten op het perceel nodig is. Het huidige bouwperceel biedt op zichzelf voldoende ruimte voor de bouw van de twee loodsen. Eén van de loodsen zou dan achter de bestaande loodsen gebouwd moeten worden. Dit is bedrijfstechnisch onlogisch, omdat het logistieke problemen oplevert.

Bovendien is in dat geval een forse verharding achter de gebouwen noodzakelijk, waardoor het bedrijf verder het landschap in treedt. Landschappelijk is de voorgestelde inrichting dus ook meer wenselijk. Het meer langgerekte perceel volgt de opstreckende verkaveling.

Inpassing bij aanwezige functies en waarden

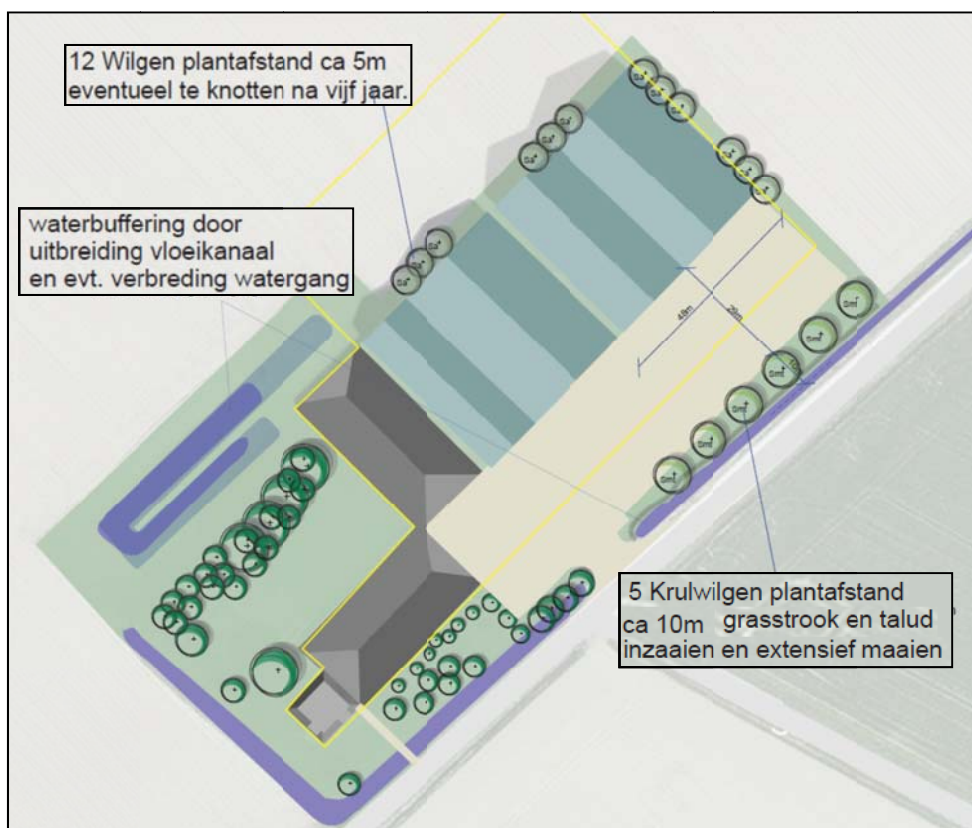
Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanuit milieutechnisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de milieutechnische aspecten en op de ecologische en archeologische waarden van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en op de gevolgen voor het bebouwingsbeeld.

Landschappelijke inpassing

Het bouwperceel dient ingepast te worden in het aanwezige landschapstype met de kenmerken van een dijenlandschap. Daarbij dient te worden ingegaan 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 "Dijkenlandschap".

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 dit plan 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 6.



Figuur 6. Beplantingsplan (bron: Libau)

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 wijziging van de situering van een agrarisch bouwperceel voor. De oppervlakte blijft op één hectare. Deze ontwikkeling is in overeenstemming 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 landschap van de 'Waddenkust'.

De uitwerking voor dit gebied richt zich op het versterken van de karakteristieken van de verschillende landschappen; de openheid van de Waddenkust in contrast met de groene lommerrijke wereld van de kwelderruggen op de rand van het wierdenlandschap.

In verband met de actuele ontwikkeling van schaalvergroting binnen de landbouw is speciale aandacht nodig voor de vormgeving van het boerenerf en de nieuwe bebouwing. Nieuwe erfbeplantingen kunnen een belangrijke kwaliteit aan het landschap toevoegen. Hiertoe is door Libau een beplantingsplan opgesteld. Het plan respecteert de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Hierop is in hoofdstuk 2 ingegaan. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

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 "Dijkenlandschap". Het welstandsbeleid is hier gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen zijn objectgerichte criteria opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen.

Het inrichtingsplan is in overleg met welstandscommissie Libau tot stand gekomen. Deze staat positief tegenover de plannen.

Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan hebben agrarische bedrijven in principe een bouwvlak met een oppervlakte van één hectare. Omdat de oppervlakte van het bouwperceel in dit geval niet wijzigt, dus één hectare blijft, wordt 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 (zoals wonen) noodzakelijk. Voor een akkerbouwbedrijf geldt vanuit de milieuwetgeving (*Besluit landbouw milieubeheer*) een afstandsnorm van 25 meter tot geurgevoelige objecten.

Het plangebied ligt samen met een ander akkerbouwbedrijf solitair in het landschap. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft een bedrijfswoning ten zuiden van het plangebied. Deze ligt op meer dan 25 meter afstand. Er wordt dus voldaan aan de afstandsnormen. Bovendien breidt het bedrijf zich niet in de richting van de genoemde bedrijfswoning uit. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Geluid

Wegverkeerslawaai

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.

Omdat er binnen het plangebied geen geluidsgevoelige functies worden voorgesteld en de bestaande bedrijfswoning geen uitbreidingsmogelijkheden richting de weg krijgt, is een toets aan de Wgh niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Ten aanzien van het industrielawaai geldt dat industrierterreinen waar inrichtingen voorkomen die 'in belangrijke mate geluidshinder' kunnen veroorzaken dienen te worden gezoneerd. Binnen de geluidszone mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, tenzij kan worden aangetoond dat zij kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, 50 dB(A).

Ten noorden van het plangebied ligt het industrierrein Eemshaven. Vanwege de aanwezigheid van bedrijven die veel lawaai kunnen produceren, is er rondom het terrein een geluidzone op grond van de *Wet geluidhinder* vastgesteld. Het plangebied ligt binnen deze geluidszone.

Omdat er binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden voorgesteld, is een toets aan de geluidszone niet noodzakelijk.

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, vanwege de toename van het verhard oppervlak, de ontwikkeling 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 3.000 m².

De compensatie vindt plaats door een waterpartij in het westen van het plangebied uit te breiden (zie figuur 6). Schoon hemelwater afkomstig van de verhardingen kan hierop 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 schuur is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond. Aangenomen wordt dat deze grond schoon is. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

In principe zal de schuur geen vaste verblijfsruimten voor mensen bevatten. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 5. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie - Algemeen

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 wor-

den 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.

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 Eemsum, 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 'oorspronkelijke' bouwperceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2'. Het betreft namelijk een boerderijplaats. Binnen deze bestemmingen is een regeling opgenomen dat bij ingrepen groter dan 15 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De regeling wordt in dit wijzigingsplan ongewijzigd overgenomen.

Voor het overig deel van het plangebied, waaronder de bouwlocatie en de locatie waar water wordt aangelegd, geldt een lage verwachtingswaarde. Er wordt in deze gebieden geen archeologisch onderzoek aanbevolen.

Het is op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid niet noodzakelijk om voor de ontwikkelingen in het plangebied een archeologisch onderzoek uit te voeren. Als bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 6. 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 circa vier kilometer vanaf het plangebied ligt. De Waddenzee maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde natuurwaarden en de beperkte schaal van de ontwikkeling, alsmede het feit dat er slechts een wijziging (geen uitbreiding) van een bouwvlak plaatsvindt, 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 Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft een bedrijfserf van een akkerbouwbedrijf en een deel van een kavel akkerbouwland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd wordt (zie ook figuur 3). Het is daarom niet aannemelijk dat deze locatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Bovendien worden er als gevolg van dit wijzigingsplan geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

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

4. 7. Externe veiligheid

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

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een aardgasleiding die op 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt.

Er worden geen kwetsbare objecten voorgesteld. In principe neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheids situatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. 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. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

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

4. 10. 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.

5. 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.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Vervolgens heeft het plan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan met ingang van 17 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 6 augustus 2013 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.

5. 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.

5. 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 (gebouw groter dan 1000 m²). 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.

6. JURIDISCHE REGELING

Het *Wijzigingsplan Oudeschip – Buitenweg 1* 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*.

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 eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemmingen 'Agrarisch - Dijkenlandschap' en 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie') zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. Deze hebben geen directe juridische status.