

Gemeente Eemsmond

**WIJZIGINGSPLAN ROTTUM -
DOODSTILSTERWEG 3**

Ontwerp, november 2012

**WIJZIGINGSPLAN ROTTUM -
DOODSTILSTERWEG 3**

CODE 1211603 / 19-11-2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Regionaal beleid Noord-Groningen	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	12
4. 5. Cultuurhistorie	12
4. 6. Ecologie	13
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
5. 3. Grondexploitatie	16
6. JURIDISCHE REGELING	18

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf dat in het landelijk gebied tussen de dorpen Rottum en Doodstil ligt. De eigenaar van dit bedrijf is voornemens uit te breiden met een nieuwe schuur. Deze schuur is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd, waardoor de uitbreiding in strijd is met het bestemmingsplan.

De gemeente Eemsmond wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling door de situering van het bouwvlak te wijzigen. Daarbij blijft de oppervlakte van het bouwperceel 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 Doodstilsterweg 3. Dit perceel ligt tussen de Doodstilsterweg en de waterloop de Helwerdermaar, op ongeveer 2,5 kilometer ten oosten van Rottum. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel en de gewenste uitbreiding. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat door de gemeenteraad van Eemsmond is vastgesteld op 28 juni 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap'. Het bedrijfsperceel is hierbinnen aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel

grondgebonden agrarisch bedrijf', waarbinnen het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De bebouwing is vastgelegd binnen een ruim bouwvlak. Het bouwen van bedrijfsgebouwen buiten dit bouwvlak is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4, lid 4.7.4, 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 waardoor de situering moet worden gewijzigd;
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 deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

Verder is op een deel van het huidige bouwperceel (het oorspronkelijke erf) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Binnen deze bestemming is een regeling ter bescherming van archeologische resten opgenomen.

Op een zone langs de Helwerdermaar is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap reliëf' van toepassing. Deze bestemming dient ter bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van reliëfrijke gronden. Deze bestemming is voor een klein deel van toepassing op het plangebied.

1. 4. Leeswijzer

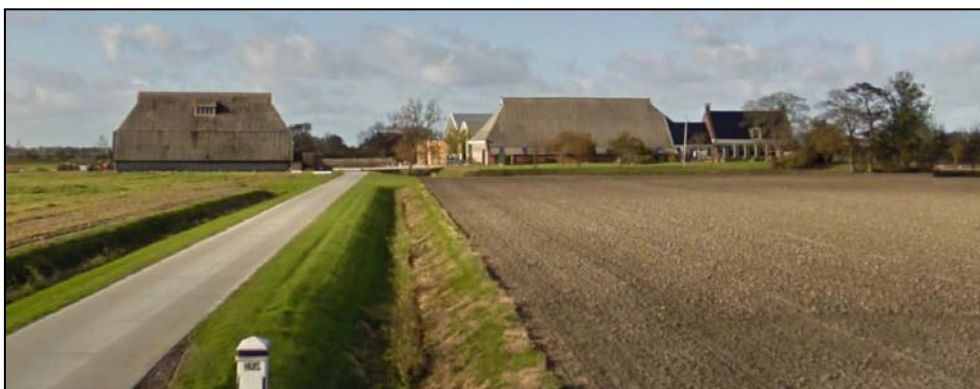
In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten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

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het bedrijfsperceel met de gewenste uitbreiding, van een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf ligt relatief solitair in een zeer open agrarisch productiegebied ten zuiden van de rivier de Helwerdermaar. De dichtstbijzijnde andere functie betreft een ander agrarisch bedrijf dat op ruim 200 meter ten noordwesten van het plangebied ligt. Het bedrijf is ontsloten op de Doodstilsterweg. Dit betreft een lokale ontsluitingsweg tussen Rottum en Doodstil.

Het oostelijk deel van het plangebied betreft het oorspronkelijke bedrijfsperceel. Hierop staat een kop-hals-rompboerderij. Rondom ligt een brede watergang. Ten zuidwesten hiervan staat een traditioneel vormgegeven schuur. Deze bebouwing vormt het aanzicht op het bedrijf vanaf de Doodstilsterweg. Dit aanzicht is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op het plangebied

Het bedrijf heeft zich in noordwestelijke richting ontwikkeld. Ten noorden van de boerderij zijn een tweetal moderne akkerbouwschuren gerealiseerd en aan de westzijde ligt verharding ten behoeve van het bedrijf.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Beschrijving initiatief

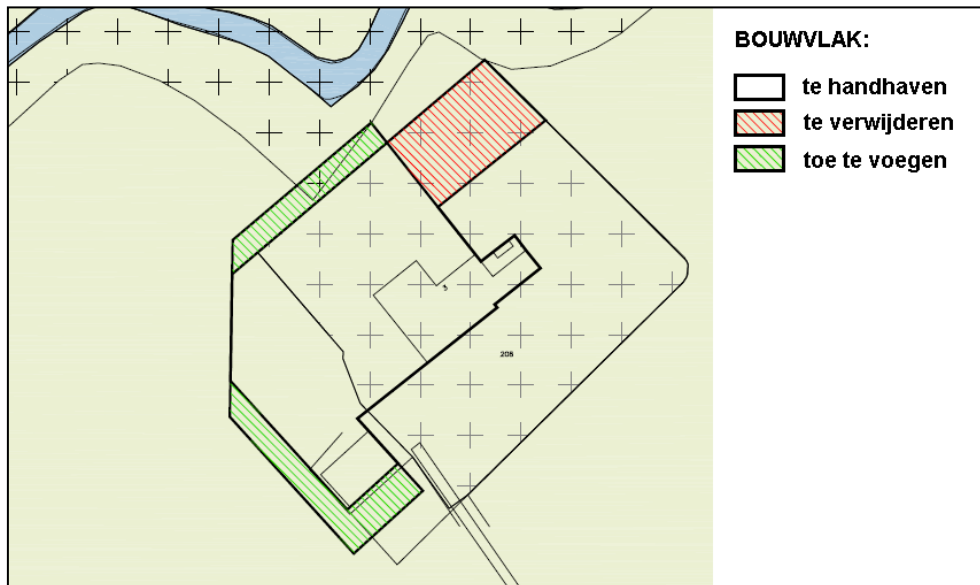
Het initiatief betreft het oprichten van een nieuwe schuur in aansluiting op de bestaande moderne schuren. De schuur is qua bouwhoogte en -vorm gelijk aan de bestaande schuren. De afmetingen zijn circa 25 bij 42 meter, de goothoogte bedraagt 5,9 meter en de nok is circa 10,8 meter hoog. De gewenste situatie binnen het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Beoogde situatie plangebied (indicatief)

Planologisch wordt het bouwvlak gewijzigd. Aan de noordzijde van het perceel wordt een deel van het bouwvlak verwijderd en aan de noordwest- en zuidwestzijde worden stroken bijgevoegd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft circa één hectare. De uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidwestzijde is gewenst om een eventuele toekomstige bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken. Een ontwikkeling van het bedrijf in noordoostelijke richting of nog verder richting het noordwesten is vanuit praktisch en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

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



Figuur 5. Wijzigingen bouwvlak

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 4.7.4 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de situering van het bouwperceel met inbegrip van het bouwvlak gewijzigd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft hierin gelijk, namelijk circa 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.

Het bedrijf heeft momenteel alleen nog uitbreidingsmogelijkheden in noord-oostelijke richting. Aangezien de ontsluiting van het bedrijf en alle verhardingen aan de westzijde zijn gesitueerd, is een uitbreiding in noordoostelijke inrichting vanuit bedrijfstechnisch oogpunt niet wenselijk. De noordwestzijde is daarvoor beter geschikt.

Er is dus te sprake van een bedrijfstechnische noodzaak ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw.

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.

Het bedrijf ligt solitair in een open agrarisch productielandschap. 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 het bebouwingsbeeld.

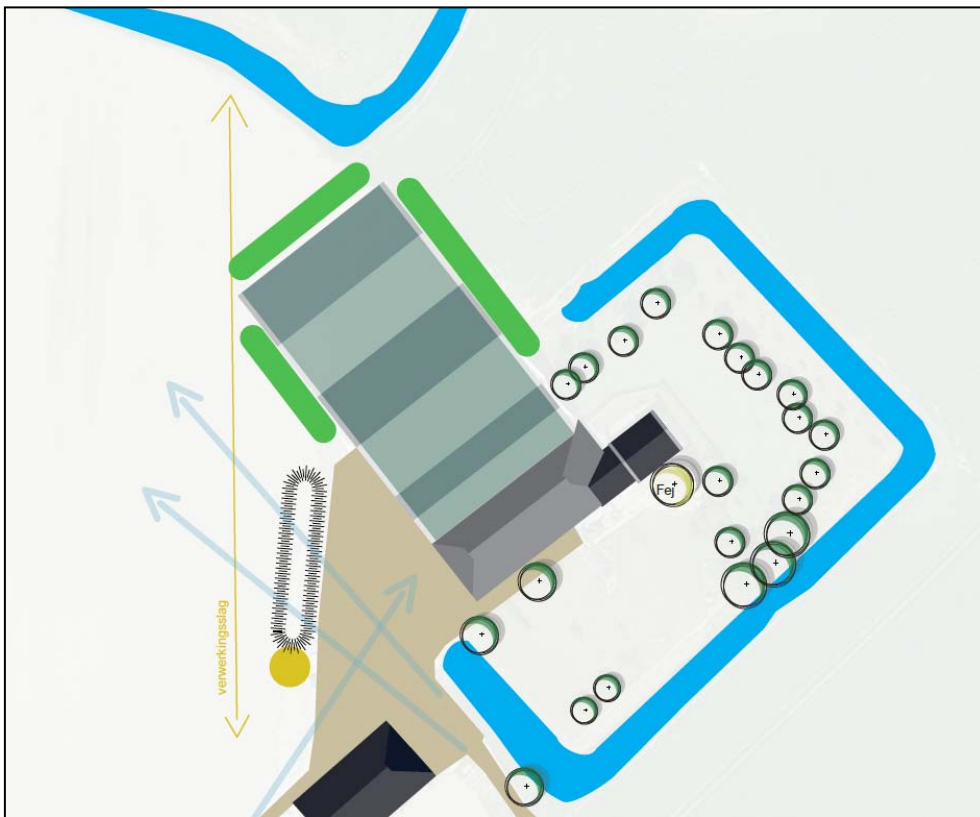
Landschappelijke inpassing

De landschappelijke waarde van het gebied betreft vooral de openheid en de grootschaligheid ervan. Doordat de bebouwing direct tegen de bestaande bebouwing worden aangebouwd en vanaf de openbare ruimte achter de bebouwing is gesitueerd, wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de openheid. Ook is de grootschaligheid niet in het geding.

Door de nieuwe voorgestelde uitbreidingsrichting wordt ook bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijplaats. De wijziging draagt bij aan het aanzicht op de kop-hals-romp boerderij en de gracht rondom het oorspronkelijke erf blijft beter beleefbaar.

Het reliëf langs de Helwerdermaar is aangewezen als specifieke landschappelijke waarde en ook als zodanig beschermd. Echter is dit reliëf ter plaatse van het plangebied, als gevolg van het gebruik van de gronden als landbouwgrond, volledig verdwenen. De ontwikkeling doet dus geen afbreuk aan deze landschappelijke waarde.

Door Libau is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, inclusief beplantingsplan voor de locatie. Dit plan is opgenomen in bijlage 1 en weergegeven in figuur 6. De landschappelijke inpassing tracht het beeld van een oud erf gecombineerd met een nieuwe toevoeging te verduidelijken en de rol en nabijheid van de maar naar voren te brengen. Door de aanleg van de voorgestelde beplanting wordt een verantwoorde landschappelijke inpassing gewaarborgd.



*Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan Rottum - Doodstilsterweg 3
(bron: Landschappelijk inpassingsplan Libau)*

Bebouwingsbeeld

Zoals genoemd sluit de nieuwbouw qua bouwvorm en -formaat aan op de bestaande bebouwing. Ook qua situering en oriëntatie is dit het geval. De ontwikkeling doet daardoor geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld.

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' 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. Op onderdelen is een herziening van de omgevingsverordening in voorbereiding.

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 in het wierdenlandschap.

Het beleid voor het Wierdenlandschap is erop gericht het karakteristieke dorpsilhouet van de wierdendorpen te versterken. Een juiste toepassing van beplanting in de kern en de wijze waarop eventuele uitbreidingen langs de randen van de dorpen worden vormgegeven zijn hierbij bepalend. Verder worden monumentale beplanting langs verbindingswegen en erfbeplanting versterkt en waar nodig hersteld. Tenslotte wordt de herkenbaarheid van borgen en oude waterlopen vergroot.

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

Uitgangspunten Nota Agrarische bouwblokken en Landschap

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

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

Er wordt aangesloten op de criteria uit de *Nota Agrarische bouwblokken en Landschap, regio Noord* c.q. die uit de *Omgevingsverordening 2009*.

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 "Wierdenlandschap". Het welstandsbeleid is hier gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen. Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen zijn objectgerichte criteria opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen.

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

Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan hebben agrarische bedrijven in principe een bouwvlak met een oppervlakte van één hectare. Daarnaast wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor uitbreiding tot 1,5 hectare. In dit geval blijft de oppervlakte van het bouwvlak één hectare. Er wordt dus aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Milieuzonering

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

Het plangebied ligt solitair in het landschap. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft een bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf ten noordwesten van het plangebied. Deze ligt op ruim 250 meter afstand. Voor een akkerbouwbedrijf geldt vanuit de milieuwetgeving (*Besluit landbouw milieubeheer*) een afstandsnorm van 25 meter tot geurgevoelige objecten. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de milieunormen.

Voorts worden er binnen het plangebied geen nieuwe milieugevoelige functies voorgesteld. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Geluid

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.

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 1.000 m². Compenseren is dus niet nodig.

Schoon hemelwater afkomstig van de verhardingen kan op de omliggende kavelsloten worden afgevoerd. In het kader van het vooroverleg wordt dit wijzigingsplan naar het waterschap verzonden voor een wateradvies.

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.

De boerderijplaats binnen de grachten kent een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft een voormalig uithof/kloostervoorwerk van het klooster Rottum. Deze boerderijplaats en een aantal wegen in de omgeving hebben een middeleeuwse oorsprong.

De boerderijplaats blijft in dit geval ongewijzigd. De bouwmogelijkheden voor moderne schuren worden met de wijzigingsplan zelf weggenomen en verplaatst naar het noordwesten, buiten het cultuurhistorisch waardevolle erf. De uitstraling van de boerderijplaats blijft op deze wijze ongewijzigd en mogelijk versterkt (zie paragraaf 2.3). Het is dan 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 Eemshaven, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart Noord-Groningen vastgesteld. Deze beleidskaart is als onderlegger gebruikt bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. Hierin geldt voor het '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.

De schuur wordt voor een klein deel binnen de boerderijplaats gerealiseerd. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in **bijlage 2**. Geconcludeerd wordt dat niet te verwachten is dat met het voornemen archeologische resten in het geding zijn. Er is daarom geen vervolgonderzoek nodig.

Als bij de werkzaamheden toch archeologisch 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 Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Ook liggen er binnen een straal van drie kilometer geen gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de EHS. Er kan daarom met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan natuurwaarden in de verdere omgeving.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft het bijbehorende terrein bij een functionerend agrarisch bedrijf. De bouwlocatie van de schuur betreft een stuk akkerbouwgrond. Het is intensief in gebruik en in beheer. Het is daarom niet aanneemelijk 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 buisleidingen. Bovendien 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.

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

Het voorontwerp wijzigingsplan wordt toegestuurd aan de overlegpartners en voor inspraak ter inzage gelegd. Daarna doorloopt het wijzigingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het wijzigingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging. Uiteindelijk is eventueel tegen het wijzigingsplan 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, woningbouwcategorieën 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 Rottum - Doodstilsterweg 3* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Buitengebied*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan Buitengebied*. De regels van het *bestemmingsplan Buitengebied* blijven van toepassing. De bestemmingsregels die betrekking hebben op het plangebied zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

===