

Gemeente Eemsmond

WIJZIGINGSPLAN UITHUIZERMEEDEN - HEFSWALSTERWEG 33

Vastgesteld, 23 januari 2013

**WIJZIGINGSPLAN UITHUIZERMEEDEN -
HEFSWALSTERWEG 33**

CODE 1211604 / 23-01-2013

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	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	7
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Regionaal beleid Noord-Groningen	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Geluid	13
4. 3. Water	13
4. 4. Bodem	14
4. 5. Cultuurhistorie	14
4. 6. Ecologie	15
4. 7. Externe veiligheid	16
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	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 noorden van Uithuizermeeden ligt. Door grondaankoop en verbeterde teeltwijzen is er behoefte ontstaan de opslagcapaciteit uit te breiden. De eigenaar van het bedrijf wil daarom het bedrijf richting de noordzijde uitbreiden met een nieuwe opslag- en verwerkingsloods. Deze loods is buiten het bouwvlak van het bedrijf gesitueerd, waardoor de uitbreiding in strijd is met het huidige bestemmingsplan.

De gemeente Eemsmond wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling door het bouwvlak te verruimen. 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 Hefswalsterweg 33. Dit perceel ligt op ongeveer een kilometer afstand ten noorden van Uithuizermeeden, aan beide zijden van de Hefswalsterweg. 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 17 februari 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 3.7.1, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

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

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.

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

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

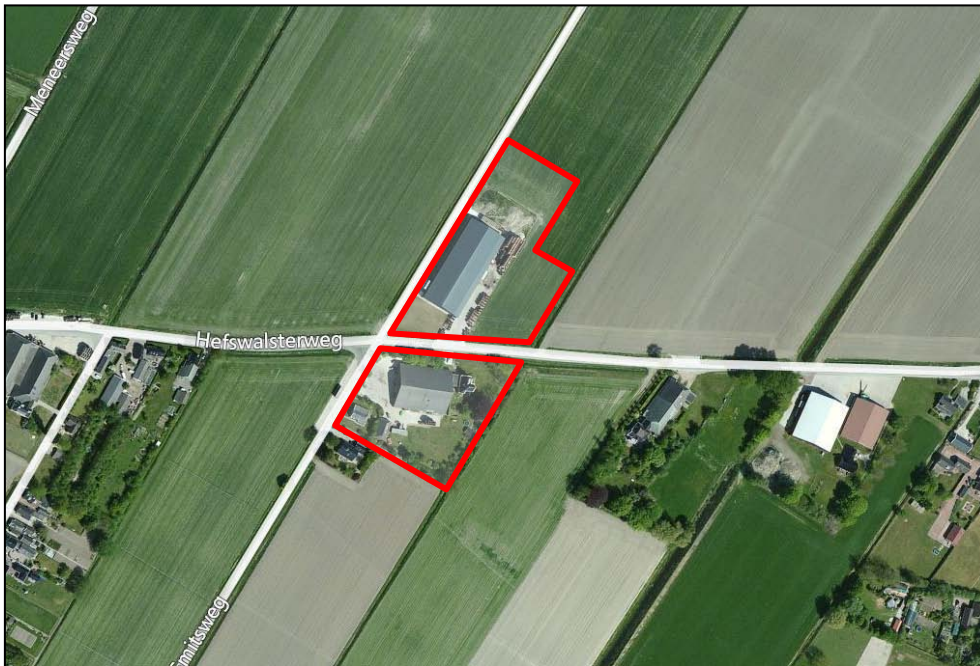
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het bedrijfsperceel van een akkerbouwbedrijf, met de gewenste uitbreiding. Dit bedrijf was oorspronkelijk gevestigd aan de zuidzijde van de Hefswalsterweg. Hier zijn een loods en een bedrijfswoning aanwezig. Enkele jaren geleden is het bedrijf, door gebrek aan ontwikkelingsruimte aan deze zijde, uitgebreid aan de overzijde van het weg. Hier is momenteel een opslagloods en enige verharding aanwezig.

Het bedrijf ligt in een ruim opgezet bebouwinglint, voornamelijk bestaande uit akkerbouwbedrijven en woonhuizen. Ten westen van het bedrijf ligt de Smitsweg. Hieraan staan twee woonhuizen, waarvan één als tweede bedrijfswoning bij het akkerbouwbedrijf is bestemd. Het andere woonhuis betreft een burgerwoning. Een aanzicht op het bedrijf vanuit het westen is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op het akkerbouwbedrijf

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door grote langgerekte akkerbouwpercelen in een opstreckende noord-zuidelijke richting. Het betreft een open gebied waarin de bebouwde percelen zijn ingepast in erfsingels. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 3.



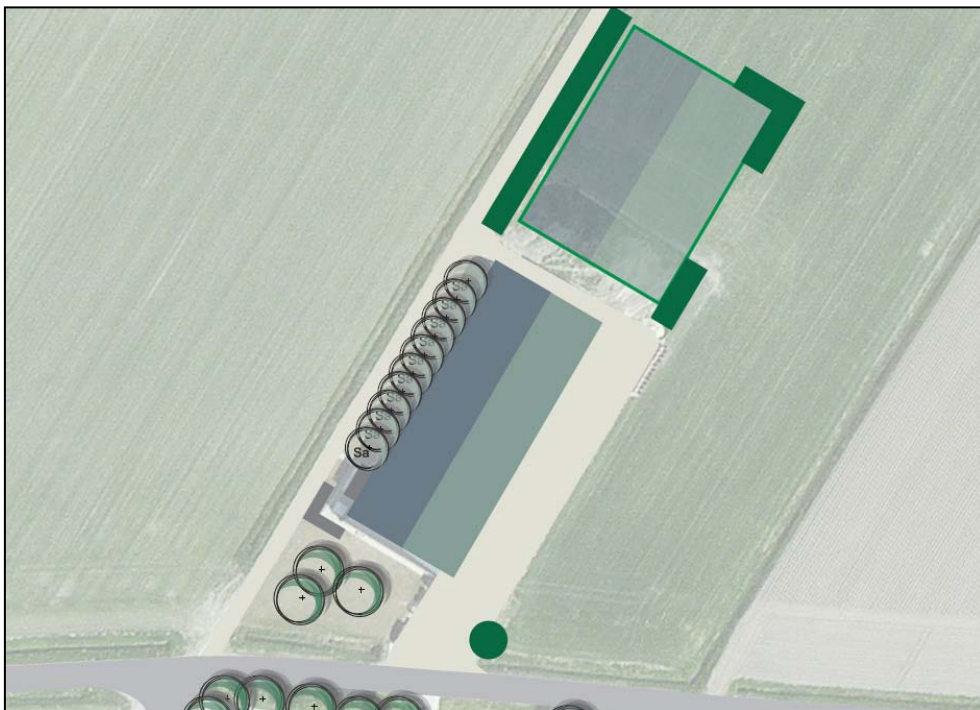
Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het oprichten van een opslag- en verwerkingsloods in het verlengde van de bestaande loods aan de noordzijde van de Hefswalsterweg.

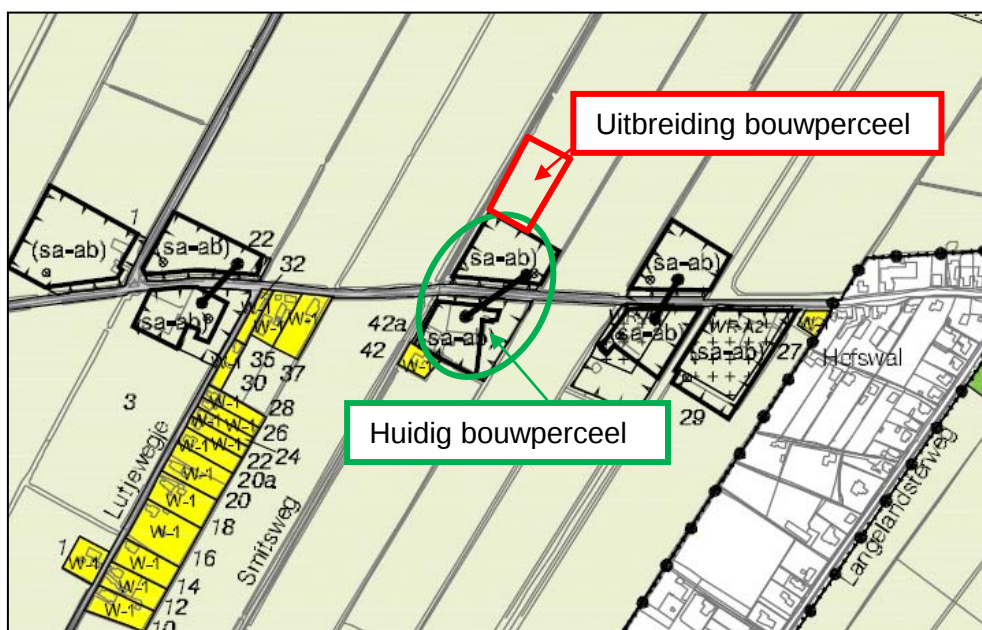
De nieuwe loods sluit qua bouwhoogte en -vorm aan op de bestaande loods. De afmetingen zijn circa 50 bij 40 meter. De nieuwe loods is bereikbaar via de verharding die rondom de bestaande loods ligt. De oppervlakte aan verharding neemt dus in principe met 2.000 m² toe. Langs de westzijde van zoveel de bestaande loods als de nieuwe worden boomsingels aangelegd. Aan de oostzijde van de bebouwing worden solitaire bomen of boomgroepen voorgesteld.

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



Figuur 4. Beoogde situatie plangebied

In planologische zin stelt het plan een uitbreiding van het bouwvlak voor. Dit bouwvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ruim een hectare en zal worden verruimd tot 1,45 hectare, dus een toename van circa 4.500 m². Een fragment van de huidige planologische situatie en de voorgestelde uitbreiding 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 3.7.1 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het bouwperceel met inbegrip van het bouwvlak verruimd. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Oppervlakte bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare

De wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor een bouwvlak van ten hoogste 1,5 hectare. In de nieuwe situatie zal het bouwvlak, inclusief het gedeelte ten zuiden van de Hefstwalsterweg, 1,45 hectare bedragen. Er kan dus gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Bestaande bouwvlak biedt onvoldoende ruimte

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. In dit geval biedt het bestaande bouwvlak zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden ten oosten van de bestaande loods (zie figuur 5). Deze mogelijkheden zijn niet toereikend voor de gewenste/noodzakelijke uitbreiding. Er wordt dus aan de voorwaarde voldaan.

Vorm en inrichting sluit aan bij landschapsstructuur

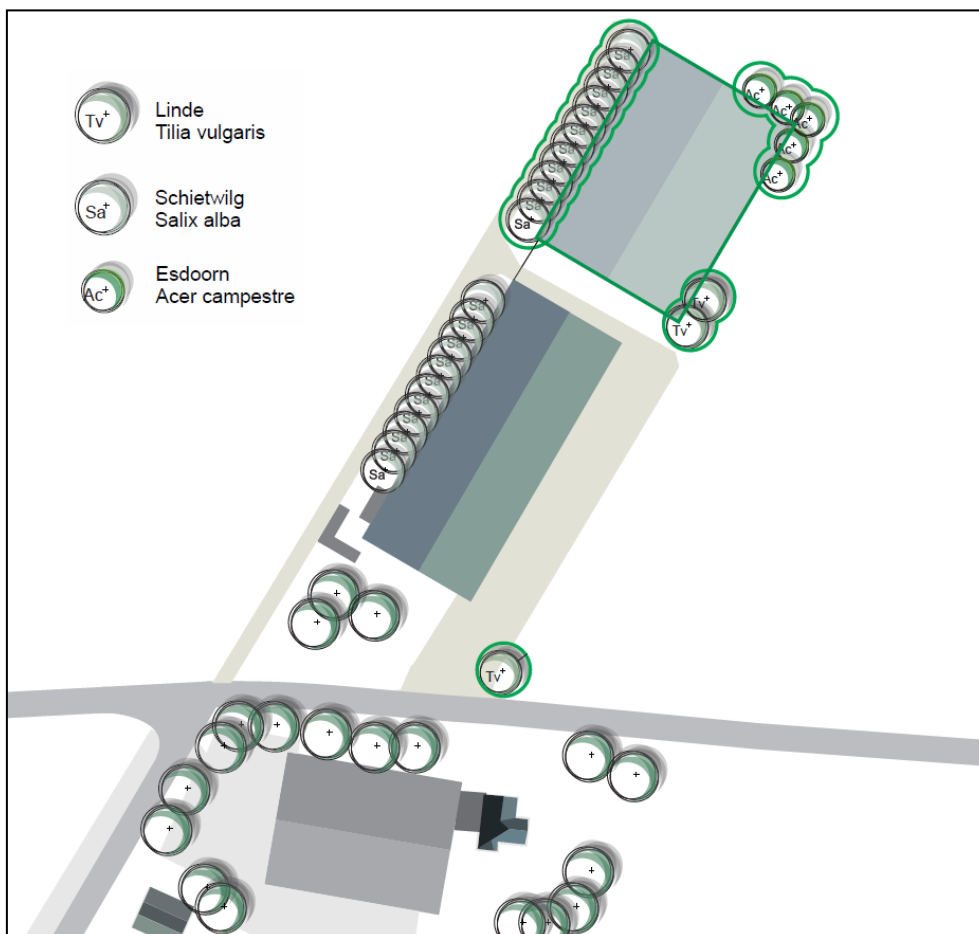
Voorts dient met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak, zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur. Er is sprake van een opstreckende landschapsstructuur in noord-zuidrichting. De voorgestelde inrichting van het perceel volgt de richting van het landschap. De vorm is eveneens een langgerekt. Er wordt derhalve goed aangesloten bij de historische gegroeide structuur van het landschap.

Erfinrichtingsplan

De uitbreiding van het bouwperceel dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype. Een dergelijk plan zou in kunnen gaan op het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur, de ontsluiting, een evenwichtige ordening en een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling vindt plaats in het landschapstype "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 het inpassingsplan is de inrichting van het erf aangegeven. Hierin is zowel de bebouwing, de verharding als de erfbeplanting weergegeven. Het beplantingsplan/inpassingsplan is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Beplantingsplan

Afstand tot andere ruimtelijke elementen

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

Toereikende infrastructuur

De infrastructuur dient toereikend te zijn voor de bedrijfsontwikkeling. In dit geval ligt een groot deel van de gronden behorende bij het bedrijf rondom het plangebied. Wel is er sprake van vrachtverkeer tijdens oogsttijden. De Hefswalsterweg betreft een weg waaraan vele akkerbouwbedrijven liggen. De uitbreiding van het onderhavige bedrijf is relatief beperkt. Er wordt daarom aangenomen dat de Hefswalsterweg voldoende capaciteit heeft voor het verwerken van het verkeer van en naar het akkerbouwbedrijf. Bovendien kent de Hefswalsterweg op ongeveer een kilometer ten oosten van het plangebied een directe aansluiting op de N363.

Evenwichtige ordening

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

Een impressie van het aanzicht op de nieuwe bebouwing is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Impressie aanzicht nieuwe situatie

Omgevingsaspecten

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

3. BELEIDSKADER

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

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP, vastgesteld op 17 juni 2009). In het POP is aansluiting gezocht bij het actuele rijksbeleid. Voor het plangebied is het volgende relevant:

Het plangebied is in het POP onder de aanduiding 'landbouw' 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 volgende het LOP in het landschap van de 'Waddenkust', op de overgang naar het wierdenlandschap.

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 boeren-erf 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 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 "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 Eemsmond vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Voor een akkerbouwbedrijf geldt vanuit de milieuwetgeving (*Besluit landbouw milieubeheer*) een afstandsnorm van 25 meter tot geurgevoelige objecten.

Het plangebied ligt in een ruim opgezet bebouwingslint. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft een burgerwoning die direct ten zuiden van het bedrijf ligt. Deze woning ligt op minder dan 25 meter vanaf de gebouwen behorende bij het akkerbouwbedrijf. Hier is echter sprake van een historisch gegroeide (bestaande) situatie. Ter plaatse worden geen nieuwe ontwikkelingen van het akkerbouwbedrijf voorgesteld. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats aan de noordzijde op ruime afstand van milieugevoelige functies. Er is daarom 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 omliggende kavelsloten sloten 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.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. In het inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

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. Voor het plangebied 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 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 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. 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 omgeving.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft een deel van een kavel akkerbouwland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd wordt. 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. Wel liggen op ruim 250 meter ten noordoosten van het plangebied een aardgastransportleiding en enkele aardgascondensaatleidingen.

De ontwikkelingen vinden niet plaats in de invloedsfeer van deze leidingen. Bovendien worden geen kwetsbare objecten voorgesteld. In principe neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheidssituatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 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

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 ontwerp wijzigingsplan 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 23 januari 2013 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan vastgesteld.

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 bouw mogelijkheden 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 Uithuizermeeden – Hefswalsterweg 33* 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.

===