

**Wijzigingsplan Buitengebied,
Winschoten, Zuiderveen 33a**

Vastgesteld

IMRO:	NL.IMRO.1895.01BP0001W12-ON01
Rapportnummer:	RB 30.307
Datum vrijgave:	Februari 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel.....	6
1.4 Verantwoording.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2 PLANGEBIED	7
2.1 Historie en ligging van het plangebied.....	7
2.2 Het (bouw)plan.....	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	10
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)</i>	11
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 <i>Wijzigingsbevoegdheid geldend bestemmingsplan</i>	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Cultuurhistorie	17
4.4 Ecologie	17
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	18
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Geluid.....	20
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Milieuhinder.....	22
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	24
4.10 Watertoets.....	25
4.11 M.e.r.-beoordeling.....	25
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	28
7.1 Algemeen.....	28
7.2 Toelichting op het digitale wijzigingsplan.....	28
7.3 Toelichting op de planregels.....	29

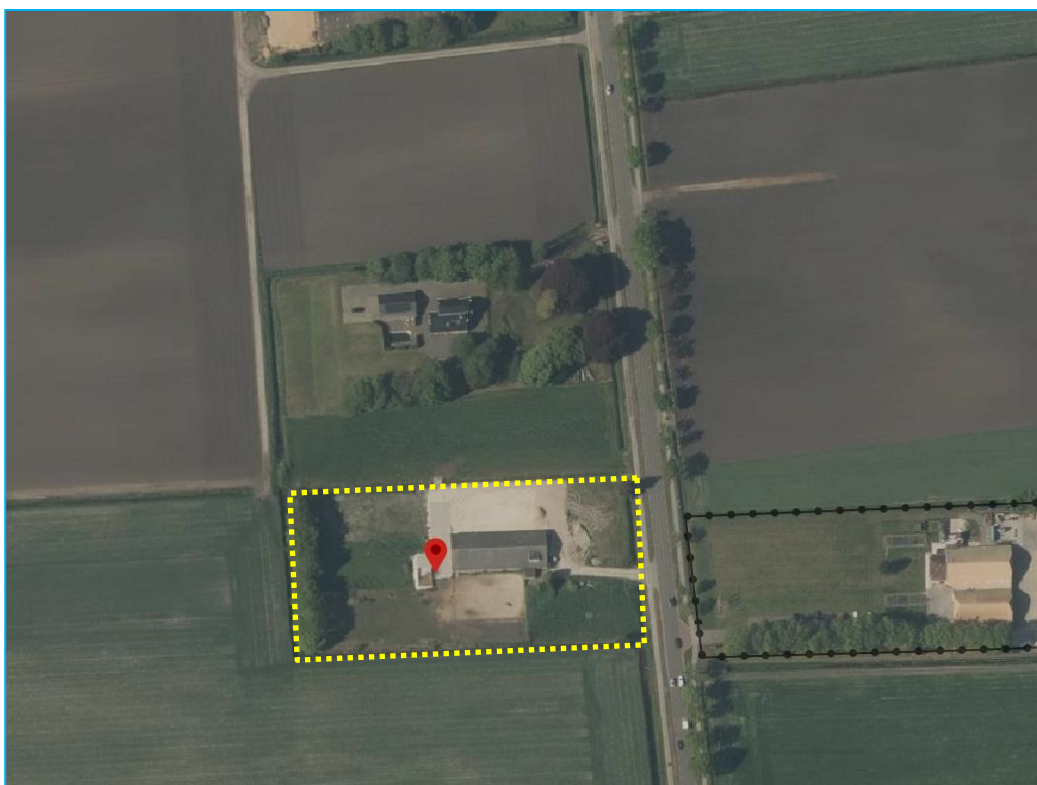
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Op het perceel Zuiderveen 33a te Winschoten is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij. Op het perceel was sprake van de aanwezigheid van een overdekte paardenrijbak met daarin een inpandige bedrijfswoning.

Op 22 december 2022 is door de gemeente Oldambt een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een losstaande bedrijfswoning en een rijbakoverkapping op het perceel aan de Zuiderveen 33a te Winschoten. Met de daadwerkelijke bouw ervan wordt in het 2^e deel van 2023 begonnen.

Nu deze omgevingsvergunning is verleend wenst de eigenaar van het perceel de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' om te zetten naar een passende woonbestemming. De gemeente Oldambt wil daar medewerking aan verlenen door middel van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een wijzigingsplan maakt daar onderdeel van uit. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het gevraagde wijzigingsplan. Onderstaand een weergave van de genoemde kavel binnen het gele kader, gevolgd door een weergave van het perceel op 'straatniveau'.



Figuur 1.1 Een weergave van het plangebied gelegen aan de Zuiderveen 33a te Winschoten. .

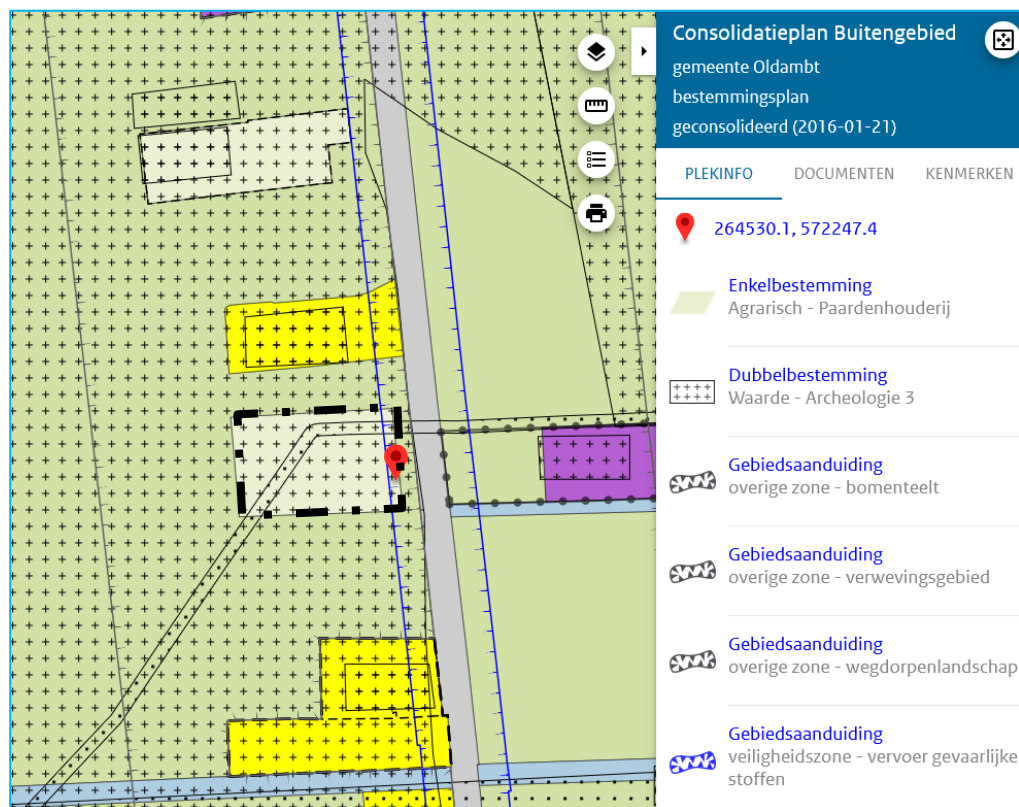


Figuur 1.1 Een weergave van het plangebied gelegen aan de Zuiderveen 33a te Winschoten vanaf de straat

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied', vastgesteld op 21 januari 2016. Op de gronden van het betreffende perceel rust de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij', de dubbelbestemmingen 'Leiding – Leidingstrook' en 'Waarde – Archeologie 3' als ook de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bomenteelt', 'overige zone – verwevingsgebied' en 'overige zone – wegdorpenlandschap'. Verder is het deel van het plangebied gelegen nabij de provinciale weg nog voorzien van een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Onderstaand is weergave gedaan van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3 Een weergave van het plangebied in het geldend bestemmingsplan

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar die van een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan, in artikel 6.7, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

FUNCTIEWIJZIGING VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSGEBOUWEN

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestemd zijn als Agrarisch - Paardenhouderij, wijzigen:

- a. ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt;
 2. de splitsing past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte;
 3. na wijziging de bepalingen van artikelen 27 of 29 (van het geldende bestemmingsplan Buitengebied) van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. ten behoeve van bedrijven genoemd in de als bijlage 1b bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

met dien verstande dat:

- d. de functies genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- e. de functies genoemd onder b en c zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
- f. gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot, de bestaande verschijningsvorm en maatvoering behouden blijft, er geen nieuwe gebouwen worden opgericht en gebouwen niet geheel of nagenoeg geheel worden veranderd;
- g. landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;
- h. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- i. op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- j. de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn;
- k. de bestemming ook weer kan worden gewijzigd naar een agrarisch bedrijf.

In hoofdstuk 3, onderdeel gemeentelijk beleid, zal nader op de wijzigingscriteria worden ingegaan.

1.3 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Plangebied

2.1 Historie en ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Zuiderveen 33a bevindt zich in de nabijheid van de kern Winschoten binnen het grondgebied van de gemeente Oldambt. Hieronder een weergave van de ligging van Winschoten vanuit een hoger gebiedsperspectief.

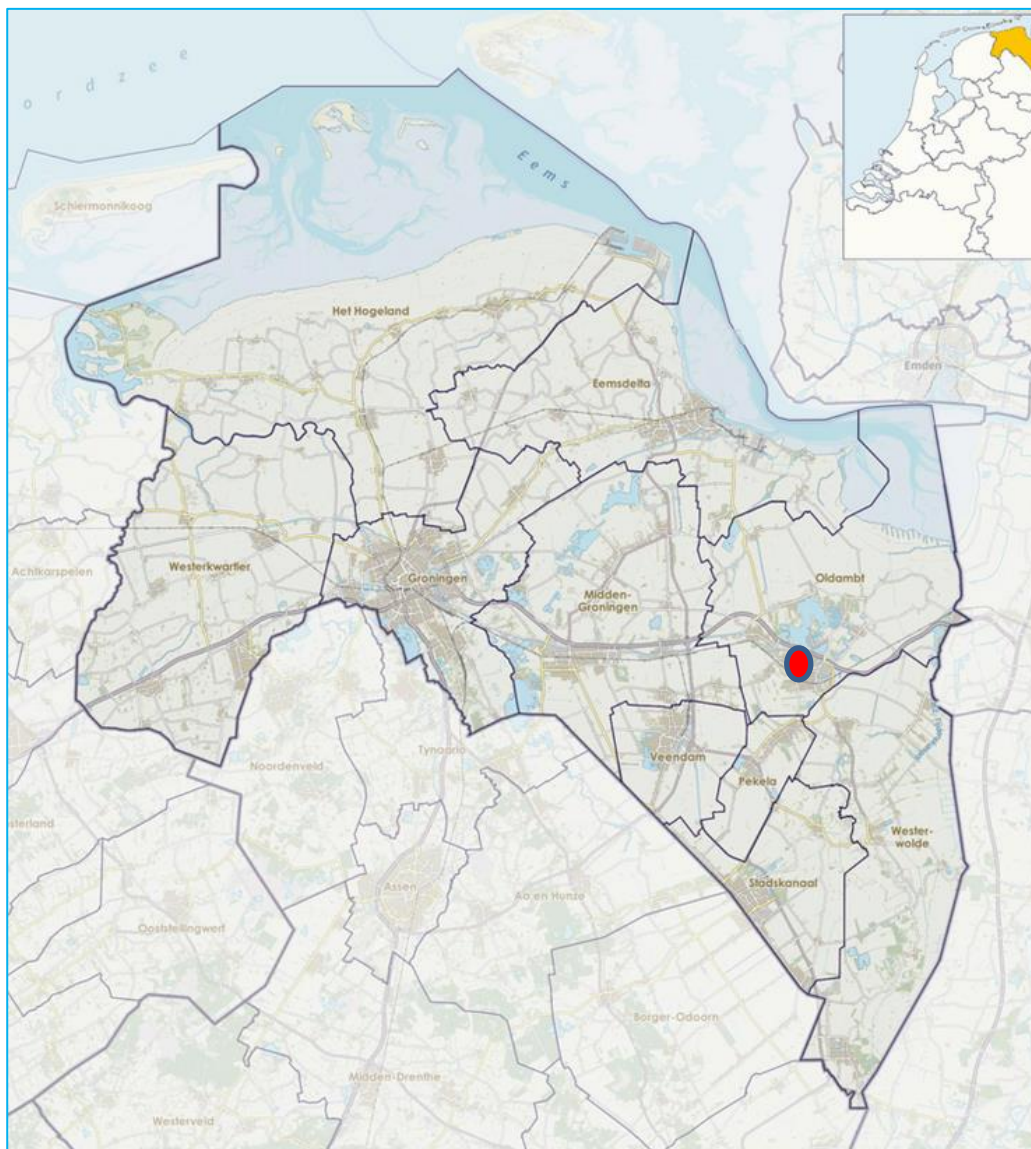


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Oldambt en de ligging van Winschoten vanuit een hoger perspectief.

Op de volgende figuur is nader ingezoomd op het plangebied op een topografische kaart ten opzichte van de kern Winschoten die zich aan de noordkant bevindt in Oude Pekela aan de zuidkant. Het perceel Zuiderveen 33a is daarbij weergegeven binnen het rode kader. Ter plaatse is sprake van het streekje 'Zuiderveen'.

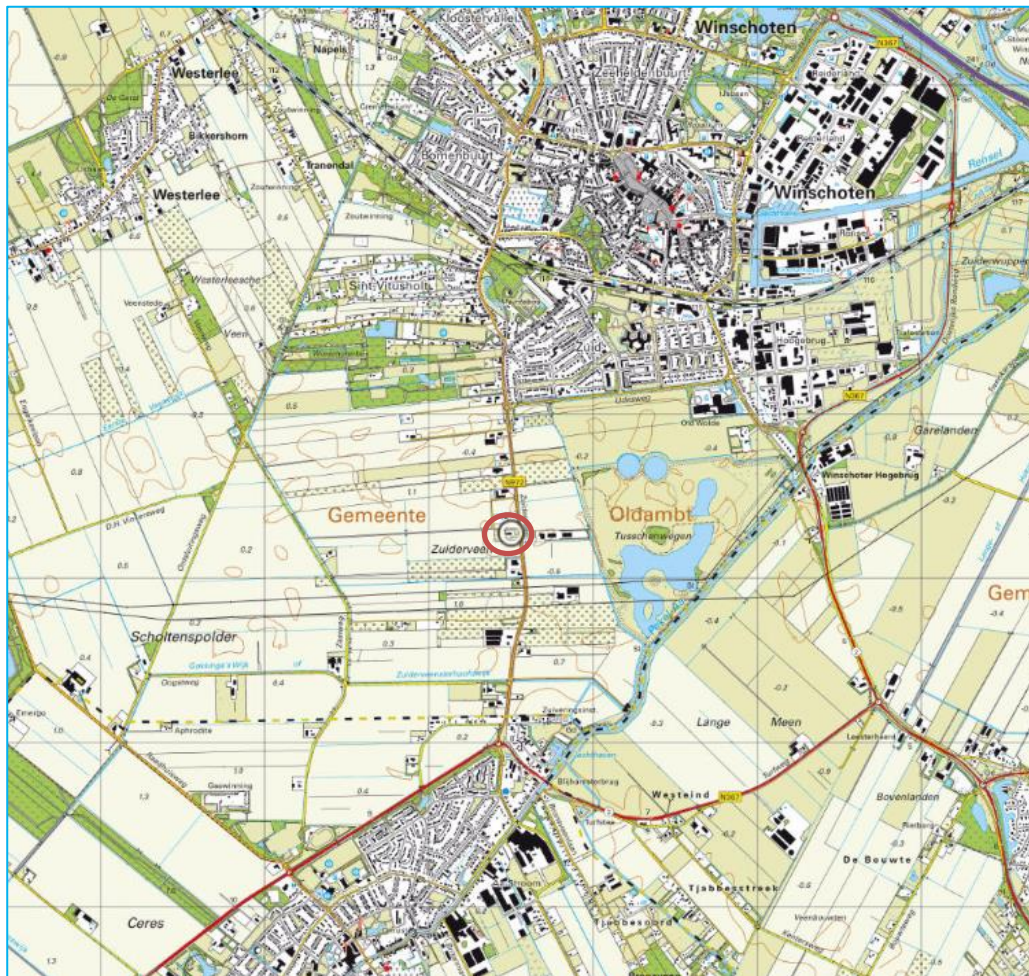


Fig. 2.2: Een weergave van de topografische kaart van Bellingwolde met het plangebied in het bestaande woongebied aan de noordzijde van het dorp indicatief ter hoogte van de zwarte cirkel.

Zuiderveen

Zuiderveen of Winschoter Zuiderveen, Gronings 't Zuveen, is een streekdorp in de gemeente Oldambt in de provincie Groningen. Het was een van de vier buurtschappen van het kerspel en de voormalige gemeente Winschoten.

De buurt is gelegen aan de zuidzijde van Winschoten langs de weg met dezelfde naam.

Aan de zuidzijde van de buurt loopt de Gockinga's wijk (Gokkinga's wijk), die ook bekend staat onder de naam Zuiderveensterhoofdwijk en de grens vormt met Oude-Pekela.

Zuiderveen wordt vermeld als op de Zuidvenne (1517), up Zuetfenne (1528), up Suijthphene (1563), up Zuirven (1593), Zuirveen (ca. 1650) en Suiderveen (1655). Het maakte eerder mogelijk samen met Sint-Vitusholt deel uit van een afzonderlijk kerspel. Zuiderveen is een veldnaam met de betekenis 'het zuidelijk gelegen veengebied', dat is het veen 'ten zuiden van Winschoten'.^[1]

Zuiderveen is van oorsprong een middeleeuwse randveenontginning. In de grond zijn bakstenen en baksteenfragmenten uit de dertiende eeuw gevonden. Omstreeks 1482 heeft de stad Groningen hier de militaire versterking Pekelborg, niet ver van de Pekel A.

Van hieruit werden tot 1498 het oostelijke deel van het Oldambt en Westerwolde bestuurd. Bij de borg hoorden landerijen in de Pekelham.

Op 19e-eeuwse topografische kaarten is te zien dat der verkaveling van het noorden van Oude Pekela ten westen van het Pekelderdiep naadloos over gaat in dat van Zuiderveen en niet aansluit op de overige verkaveling van de Pekela's. Dit deel van Oude Pekela werd tot het begin van de 17e eeuw tot Zuiderveen gerekend.

In Zuiderveen lagen omvangrijke landerijen van het klooster te Heiligerlee, die zich over de Pekel Aa uitstrekten. Vlak bij Sint-Vitusholt lag een boerderij van het Klooster Ter Apel. De meeste boerderijen in Zuiderveen strekten zich uit vanaf het hoogveen tot aan de oevers van de Pekel A. De achtergrens werd gevormd door de Munnekeveensloot, die de scheiding vormde het de venen van Westerlee. De huidige hoofdweg dateert uit de 19e eeuw, eerder liep de route verder oostelijk.

Het buurtje kreeg in 1809 of kort daarna een houten schooltje, waar tot ongeveer 1840 les werd gegeven.

Door Zuiderveen liep van 1885 tot aan 1939 de tramlijn Pekela - Winschoten van Stoomtramweg-Maatschappij Oldambt - Pekela.

Zuiderveen is ook een voormalige buurtschap onder Noordbroek.

2.2 Het (bouw)plan

Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' naar Wonen mogelijk, zodat er ter plaatse regulier kan en mag worden gewoond en het wonen niet meer is gekoppeld aan het moeten uitvoeren van een agrarisch bedrijf ter plaatse.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de aanwezige agrarische bestemming in die van een woonbestemming zonder een toevoeging van extra woningen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladder plichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend plan wordt niet voorzien in een uitbreiding van het aantal woningen. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggend plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
- een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is geen sprake van het toevoegen van woningen, zodat beleidsmatig gezien er geen belemmering vanuit het provinciaal beleid is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid geldend bestemmingsplan

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar die van een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan, in artikel 6.7, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

FUNCTIEWIJZIGING VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSGEBOUWEN
Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestemd zijn als Agrarisch - Paardenhouderij, wijzigen:

- ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt;
 - de splitsing past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte;
 - na wijziging de bepalingen van artikelen 27 of 29 (van het geldende bestemmingsplan Buitengebied) van overeenkomstige toepassing zijn;

Er zal sprake zijn van 1 woning ter plaatse van de voormalige agrarische bestemming. De bestemming Wonen zal overgenomen gaan worden.

- ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;

Deze is niet van toepassing

- ten behoeve van bedrijven genoemd in de als bijlage 1b bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

met dien verstande dat:

- de functies genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;

Er zal bij gaan worden gewoond

2. de functies genoemd onder b en c zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;

De functie vindt plaats binnen de bij omgevingsvergunning in 2022 vergunde bebouwing

3. gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot, de bestaande verschijningsvorm en maatvoering behouden blijft, er geen nieuwe gebouwen worden opgericht en gebouwen niet geheel of nagenoeg geheel worden veranderd;

Gebouwen zullen niet verder vergroot worden

4. landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;

Hieraan wordt voldaan, verouderde bebouwing is gesloopt

5. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;

Er zijn geen woningen en/of bedrijven in de buurt aanwezig die hinder ondervinden

6. op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

De inpassing zal niet anders zijn dan in de bestaande situatie

7. de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn;

Hier wordt aan voldaan.

8. de bestemming ook weer kan worden gewijzigd naar een agrarisch bedrijf.

Deze is niet van toepassing.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. Achtereenvolgens zullen de volgende aspecten behandeld gaan worden:

1. Archeologie;
2. Bodem;
3. Cultuurhistorie;
4. Ecologie;
5. Geluid;
6. Lichthinder;
7. Luchtkwaliteit;
8. Milieuhinder;
9. M.e.r.-beoordeling;
10. Verkeer en vervoer (en parkeren);
11. Watertoets.

4.1 Archeologie

In het wijzigingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het wijzigingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voor het plangebied. Onderzoek naar archeologie is nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) activiteiten van groter dan 200 m² én dieper dan 0,45 meter. Aangezien hier sprake is van een bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen binnen en met de bestaande bebouwing die er aanwezig is, is er geen archeologisch onderzoek nodig. Ook is voor de omgevingsvergunning van december 2022 een onderzoek uitgevoerd. Uit dat uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat er kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten uit de steentijd op het dekzand en resten uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd op het dekzand en/of veen. Het booronderzoek heeft laten zien dat de bodem niet meer intact is en dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht. Deze uitkomst is ook overgenomen door het bevoegd gezag.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2016. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Oldambt en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit

bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

In het kader van de verleende omgevingsvergunning van 22 december 2022 zijn afspraken gemaakt met de aanvrager waarbij is afgesproken dat er voorafgaand aan de (bodem)werkzaamheden (onder het maaiveld) een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit zal worden ingediend. Dit rapport zal voorafgaand aan deze werkzaamheden ter goedkeuring te worden aangeboden aan de gemeente Oldambt.

Dat onderzoek is vervolgens uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Het rapport daarvan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 6	0.0-0.5	-	-	-	-	AW*
MM2	1+2	0.5-2.0	-	-	-	-	AW*
Grondwater							
Pb1	1	2.0-3.0	-	barium, nikkel	-	-	n.p.t.
Legenda							
>AW / >S				overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)			
>T				overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)			
>I				overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)			
Bbk				besluit bodemkwaliteit			
* = beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.0-3.0 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en nikkel (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor

deze stoffen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.3 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting vastgelegd om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Onder de term cultuurhistorie wordt verstaan:

- Archeologie: alle sporen en vondsten uit het verleden. Dit is in de vorige paragraaf 4.1 uitgewerkt.
- Historische stedenbouw en bouwkunst: gebouwen met een historische of architectonische betekenis, gezien in de context van dorp- en wijkstructuren.
- Historische geografie: het landschap dat door de eeuwen heen door de mens in cultuur is gebracht en naar zijn hand is gezet.

Ter plaatse ligt op het plangebied een gebiedsaanduiding 'wegdorpenlandschap'. Dat heeft onder andere met de aanwezige cultuurhistorie te maken. Voor dit wegdorpenlandschap geldt dat er sprake dient te zijn van het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden met dien verstande dat:

- a. voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'wegdorpenlandschap' het bepaalde onder j door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd:
 - grootschalig open gebied, begrensd door lintbebouwing;
 - voornamelijk lijnvormige verdichtingen;
 - hoofdstructuur van vlakke zandruggen met wegdorpen, overgaand in grootschalige akkerbouwgebieden;
 - landschappelijk waardevolle wegen met zware wegbeplantingen;
 - waardevolle dorpssilhouetten;
 - eenzijdig bebouwingslint Nieuw-Beerta;
 - reliëf op de overgang naar de zeekleipolders;
 - vestingen, (villa)boerderijen en waardevolle erfbeplanting;
 - duisternis;
 - afwisselingen tussen open en besloten gebieden;
 - cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
 - groot contrast tussen openheid en verdichting.

Ter plaatse is 'slechts' sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar die van een woonbestemming toe, waarbij eventuele cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet gaan worden aangetast. Het onderdeel cultuurhistorie zal niet nadelig worden beïnvloedt.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

4.4.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 4 kilometer afstand. De afstand is zodanig groot dat voorliggend plan niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied, ook omdat hier slechts sprake is van een bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen toe.

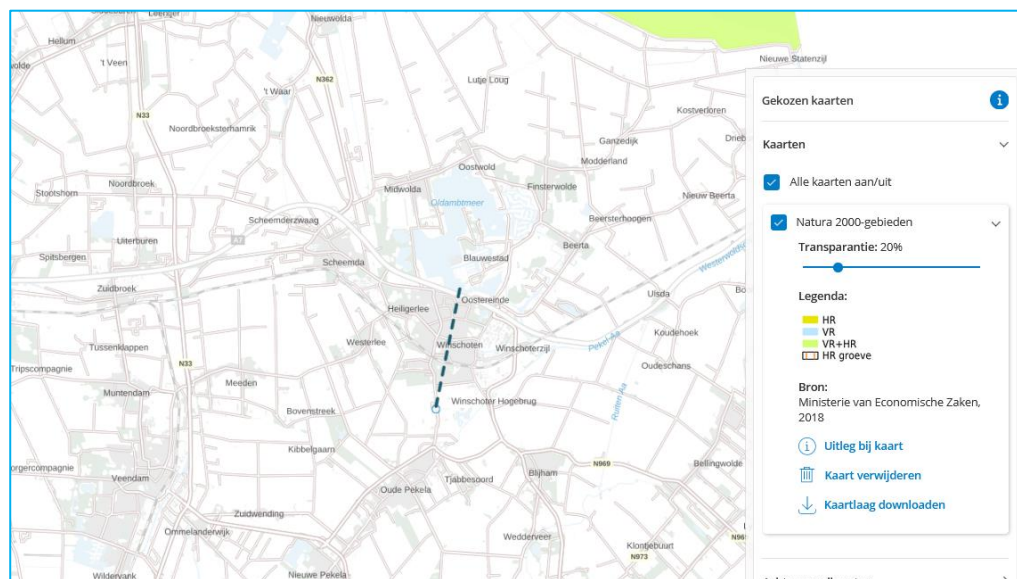


Fig. 4.2: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met Natura 2000-gebieden in relatie tot het plangebied.

Stikstofdepositie

Bij de omgevingsvergunning van 22 december 2022 is reeds gebleken dat er geen sprake is van een depositie van stikstof boven de 0,00 mol/hectare/jaar op Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning Wet natuurbescherming nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand een weergave van de ligging van NNN gebieden.

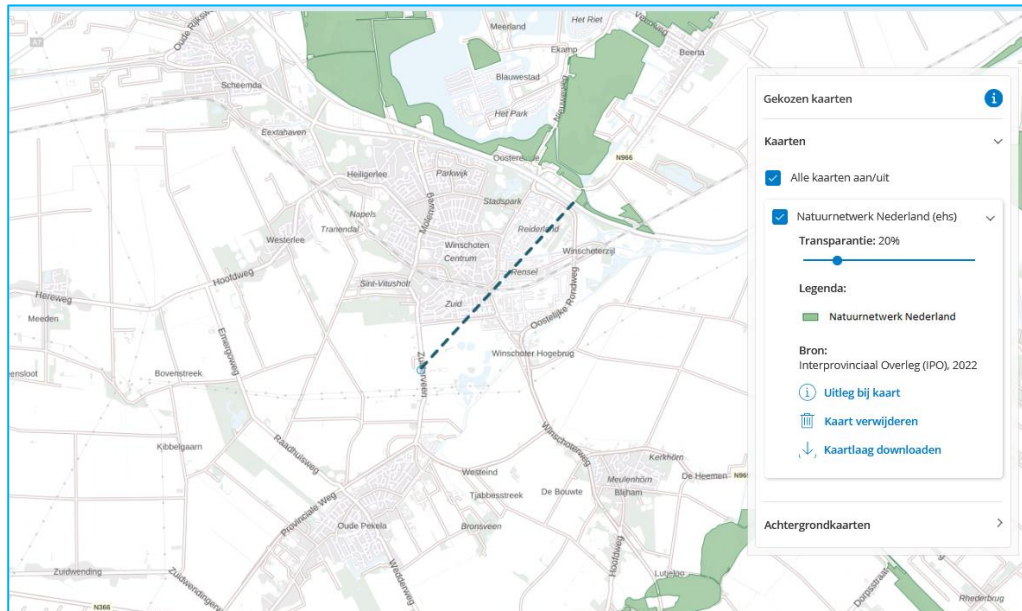


Fig. 4.4: Een weergaven uit Atlas van Leefomgeving met NNN-gebieden in relatie tot het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten noorden en zuiden van Bellingwolde - op circa 4 a 5 kilometer - onderdelen van NNN-gebieden. Het plangebied zelf valt echter niet binnen het NNN-gebied, zodat nader onderzoek naar het effect van de te bouwen woning op het NNN ook niet nodig is.

4.4.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er is slechts sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is geen verdere ecologische quickscan nodig.

4.5 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

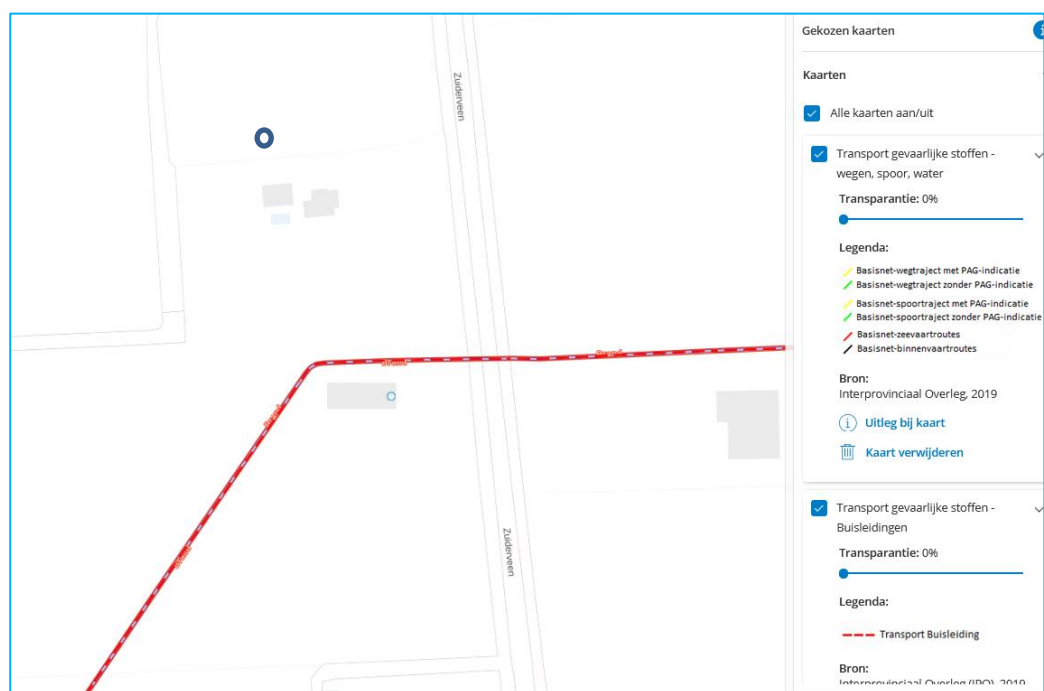


Fig. 4.5: Een weergave van het plangebied vanuit de Atlas Leefomgeving.

Er bevindt zich een hogedrukgasleiding bij het perceel. Omdat er slecht sprake is van een wijziging van de agrarisch bestemming naar een woonbestemming en er daarmee geen sprake is van een toename van de groeps grootte en groepsrisico is deze buisleiding verder niet van belemmerende invloed. Net zoals in het geldende bestemmingsplan zal in dit wijzigingsplan de aanwezige buisleiding worden voorzien van een dubbelbestemming en de daarbij behorende beschermende regels.

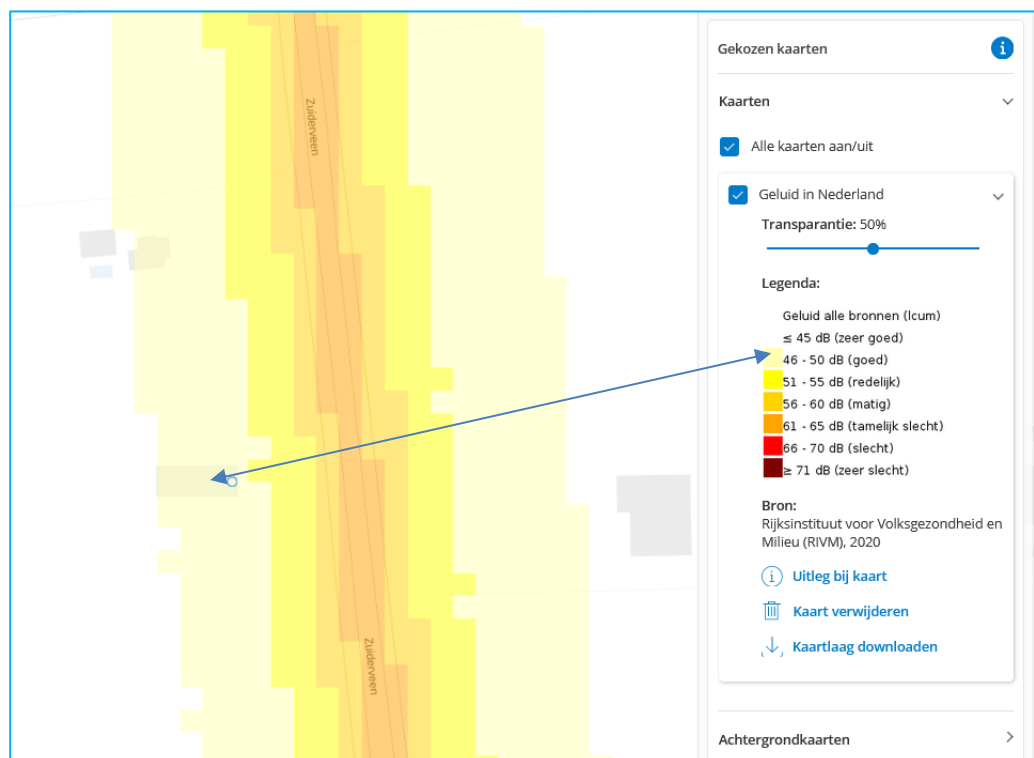
4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Belangrijke vraag is dan of er een (nieuwe) hogere waarde voor wegverkeerslawaai vastgesteld moet worden als via een bestemmingswijziging een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een (burger)woning.

Dit is afhankelijk van het gekozen ruimtelijk instrument. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Er is daarom verstrekt geen akoestisch onderzoek nodig. Ook blijkt uit de geluidkaart van de Atlas voor de Leefomgeving dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit geluid gezien, zie daartoe ook onderstaande weergave van de genoemde geluidkaart.



4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is netto gezien geen sprake van het toevoegen van woningen. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het realiseren van hangars.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'gemengd gebied', mede vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Onderstaand een weergave van het geldende bestemmingsplan zodat de omliggende functies en bestemmingen zichtbaar zijn.

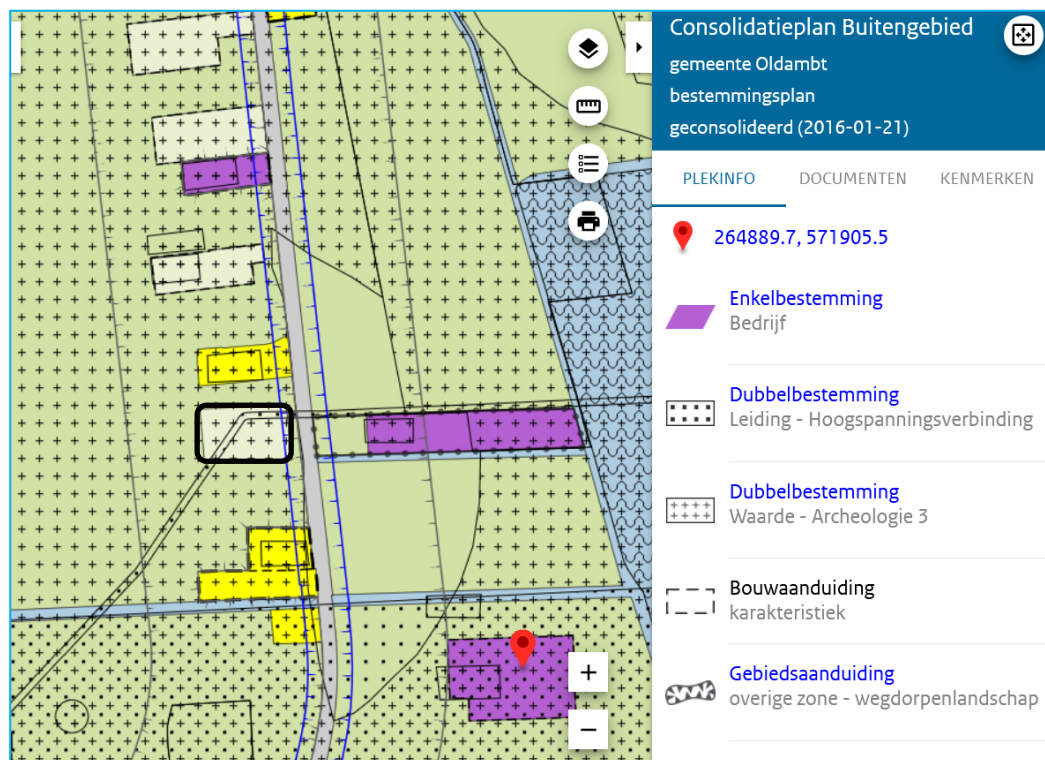


Fig. 4.7: Een weergave van het bestemmingsplan met daarin het plangebied en omliggende woonfuncties.

Direct rondom het plangebied bevinden zich overwegend woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming, te weten een sloopbedrijf. Op het perceel Zuiderveen 33a is reeds voorzien in de mogelijkheid voor een woning en daarmee is er sprake van een bestaande milieugevoelige bestemming die niet verandert als gevolg van het wijzigingsplan. Verder is ter plaatse ook nog de bestaande paardenhouderij toegestaan. Voor het houden van paarden geldt een grootste normafstand voor milieuhinder van 50 meter voor het aspect 'geur'. Voor de aspecten stof, geluid en gevraag gelden normafstanden van 30 meter (stof en geluid) en 0 meter (gevaar). Die normafstanden gelden bij het opmgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'.

Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan volgens de VNG-brochure als gemengd gebied worden beschouwd.

In deze omgeving kan wordne gesteld dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. In dat geval mogen de genoemde normafstanden met één stap worden teruggebracht. De afstand van 50 meter voor geur wordt dan 30 meter en voor stof en geluid gaat het dan van 30 meter naar 10 meter toe.

Op onderstaande kaart is de afstand van 30 meter weergegeven vanuit de omringende woningen toe naar het plangebied aan de Zuiderveen 33a, daarbij is uitgegaan van de rand van het bouwvlak waarbinnen de daar aanwezige woningen gebouwd zouden mogen worden, dus in de worst-case zo dicht mogelijk bij het plangebied aan de Zuiderveen 33a. De blauwe pijl geeft daarbij de 30 meter aan. Voor zowel de woning aan de noord- als zuidkant geldt dat ook in worst-case de afstand meer dan 30 meter bedraagt. Er is geen milieuhinder te verwachten.



4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande woning minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats om te voldaan aan het parkeren.

4.10 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de wijzigingsplanprocedure (bestemmingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r of vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie is niet nodig.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook planschade een plek heeft.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Vanwege de geringe impact van de bestemmingsplanwijziging is het vooroverleg achterwege gelaten.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Door de Gasunie is een zienswijze ingediend.

De Gasunie geeft twee dingen aan:

1. Ze geven aan dat de strook van de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' niet 5, maar 4 meter aan weerszijden van de leiding moet zijn. De leiding zit precies op de grens van 40 Bar (daarboven moet het wel 5 meter zijn);
2. Ze geven aan dat er een specifiek bouwvlak moet worden toegekend op het perceel.

Op basis van de zienswijze is de genoemde breedte van de dubbelbestemming smaller gemaakt. In deze zienswijze gaat de gemeente daarin mee.

De gemeente gaat niet mee in zienswijze 2. Dat past echter niet in de systematiek die de gemeente hanteert en is ook niet nodig, omdat de regels voor de leidingstrook al verbieden dat binnen die strook gebouwd wordt. Die opmerking neemt de gemeente dan ook niet over. Dat geldt ook voor de door Gasunie voorgestelde voorbeeldregeling. Die is anders, maar regelt hetzelfde als wat de gemeente reeds hanteert.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan of wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan of wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan of wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan of wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan of wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan of wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan of wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan of wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op het digitale wijzigingsplan

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan of wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante planinformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan of wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen of wijzigingsplan als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Ten aanzien van de regels kan worden gesteld dat de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied integraal zijn overgenomen. Wel geldt dat binnen de bestemming Wonen er is toegestaan om als neventak de paardenhouderij voort te zetten.

Projectgegevens

Project : Zuiderveen 33a Winschoten
IMRO : NL.IMRO.1895.01BP0001W12-0401
Projectnummer : RB 30.307
Versie : 01
Datum : Februari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl