



GEMEENTE OLDAMBT

Bestemmingsplan Zuiderveen 44, Winschoten

April 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan Zuiderveen 44, Winschoten

Plannaam: 'Bestemmingsplan Zuiderveen 44, Winschoten'
IMRO-code: NL.IMRO.1895.01BP0008-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2018



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	MOTIVERING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	20
5.2	BODEMKWALITEIT.....	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	GEUR	26
5.7	ECOLOGIE.....	27
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	32
6.1	ALGEMEEN	32
6.2	WATERTOETSPROCES.....	32
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	33
7.1	INLEIDING.....	33
7.2	OPZET VAN DE REGELS	33
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	34
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	37
9.1	VOOROVERLEG	37
9.2	INSPRAAK.....	37
9.3	ZIENSWIJZEN.....	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	38	
BIJLAGE 1	WATERTOETS.....	38
BIJLAGE 2	REACTIE VEILIGHEIDSGROEP GRONINGEN	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

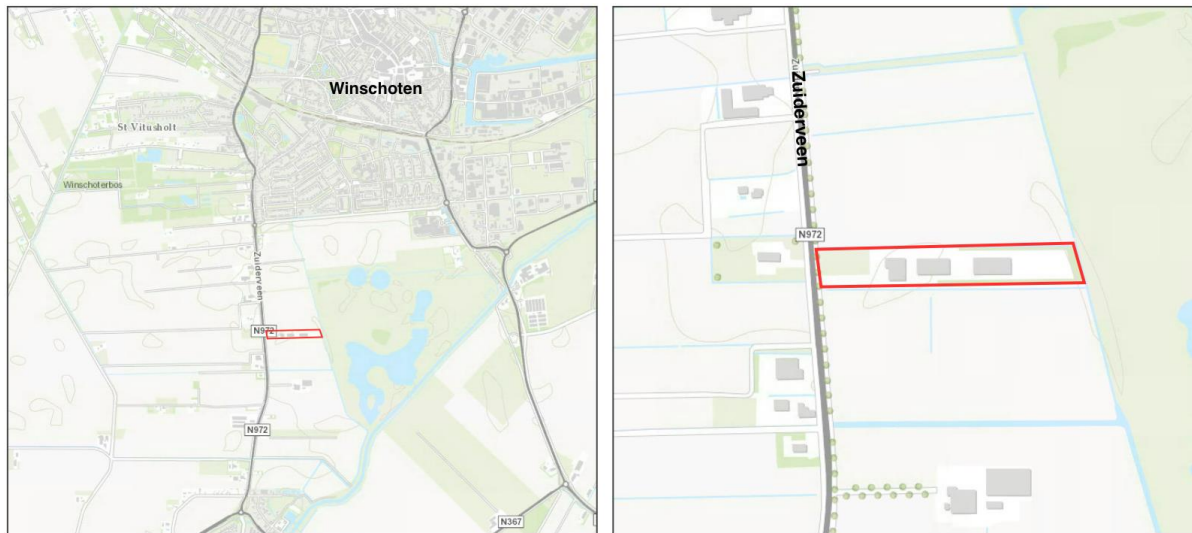
B. Reer Sloop- en Grondwerken (hierna Reer) is sinds 1988 gevestigd aan het Zuiderveen 44 te Winschoten. Op dit adres heeft de onderneming zich ontwikkeld tot een professioneel sloopbedrijf. Vanaf het allereerste begin verkoopt Reer herbruikbare bouwmaterialen, die vrijkomen bij het sloopwerk, vanuit een verkoophal op het eigen terrein aan het Zuiderveen. De verkoop stelt het bedrijf in staat om duurzaam te werken (recycling) en tegelijkertijd te kunnen blijven concurreren met andere marktpartijen. Door marktontwikkelingen is het assortiment aan bouwmaterialen van Reer voor een steeds groter deel gaan bestaan uit nieuwe materialen. Deze verandering van het assortiment is al sinds de start van het bedrijf aan het Zuiderveen gaande, en heeft zich langzamerhand ontwikkeld tot de hedendaagse bedrijfsvoering. Reer verkoopt tegenwoordig nieuwe én gerecyclede bouwmaterialen vanuit één van de loodsën. De omvang van deze loods bedraagt 1.500 m². Daarnaast worden er op het buitenterrein, aangrenzend aan de loods, bouwmaterialen uitgesteld.

Het gebruik van de locatie ten behoeve van detailhandel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldambt'. Om diverse redenen (die in hoofdstuk 3 nader worden toegelicht) is het gewenst om dit huidige gebruik op de betreffende locatie voort te zetten. Het is gewenst om de planologische kaders en het huidige gebruik van het perceel Zuiderveen 44 op een juiste wijze op elkaar af te stemmen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bedrijfsbestemming voor Reer ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, waarbij verkoop en uitstalling van zowel nieuwe als gerecyclede bouwmaterialen binnen gebouwen tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m², en op het buitenterrein tot een maximale oppervlakte van 1.650 m², planologisch wordt toegestaan.

In dit bestemmingsplan zal worden toegelicht dat de hiervoor genoemde planologische inpassing in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan het Zuiderveen 44 te Winschoten. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Winschoten weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Winschoten (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Zuiderveen 44, Winschoten' bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

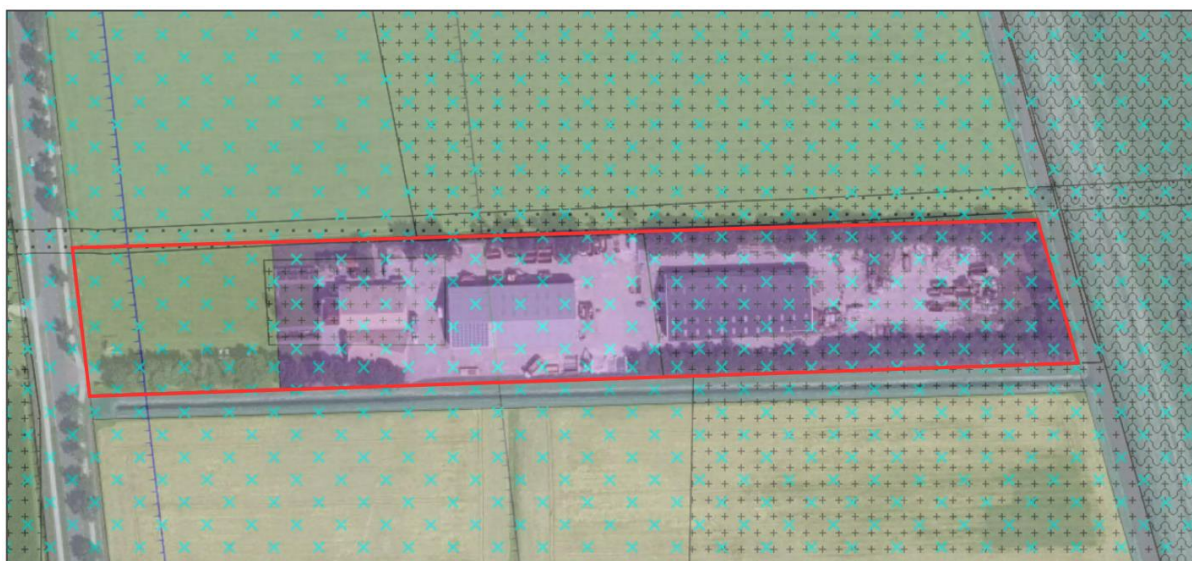
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1895.01BP0008-0401);
- regels (en bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Oldambt. Dit bestemmingsplan is op 20 maart 2013 door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede van verbeelding "Bestemmingsplan Buitengebied" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende planologische kaders

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' behorende Staat van bedrijven en bedrijven die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal aanwezig zijn. Daarnaast zijn onder andere bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag ten hoogste de bestaande oppervlakte aan gebouwen bedragen, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing eenmalig met ten hoogste 20% mag worden vergroot. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 4 meter en 14 meter bedragen, dan wel de bestaande maatvoering indien deze meer bedraagt. En er is één bedrijfswoning toegestaan.

De aangrenzende gronden aan de westzijde van het bedrijf perceel zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De tot 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, cultuurgrond, dagrecreatieve voorzieningen, parkeervoorzieningen, straten, paden en bouwwerken. Op grond van de bouwregels gelden in beginsel uitsluitend bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Daarnaast zijn delen van het perceel bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Tevens ligt er op het hele perceel de gebiedsaanduiding 'wegdorpenlandschap' en aan de westzijde van het perceel zijn de gebiedsaanduiding 'verweingsgebied' en de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen. Deze dubbelbestemming en (gebieds)aanduidingen zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet van belang en worden hier derhalve buiten beschouwing gelaten.

1.4.3 Beschrijving planologische strijdigheid

De bestemming van het perceel is 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is alleen ondergeschikte detailhandel begrepen voor zover het ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten betreft en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m². In voorliggend geval is er sprake van detailhandel in bouwmaterialen, bouwgrondstoffen, alsmede materialen voor het verrichten van bouw en verbouwwerkzaamheden, met een maximum verkoopvloeroppervlak binnen gebouwen van 1.500 m² en een maximale oppervlakte van 1.650 m² op het buitenterrein. Om de huidige verkoopactiviteiten van Reer in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan herzien te worden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Groningen en de gemeente Oldambt beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.2.1 Inleiding

Reer is sinds 1988 gevestigd aan het Zuiderveen 44 te Winschoten. De kernactiviteiten van Reer bestaan uit het op een professionele manier slopen van gebouwen, het verwijderen van asbest, het opruimen van brandschade, bodemsanering, grondwerk en recycling. Afgezien van de hiervoor genoemde kernactiviteiten verkoopt Reer gebruikte en nieuwe bouwmaterialen. De gebruikte materialen komen vrij uit het sloopwerk en worden op het terrein van Reer verwerkt en gesorteerd. Alles wat bruikbaar is (voornamelijk hout, ijzer en isolatiemateriaal) wordt opnieuw te koop aangeboden. Onder de nieuwe materialen vallen voornamelijk producten als houten planken, deuren, radiatoren en (gips)platen. De (hergebruikte) bouwmaterialen worden verkocht vanuit de verkoophal: de achterste van de twee loods en op het terrein van Reer aan het Zuiderveen, met een oppervlakte van 1.500 m². Een hoek van de loods (100 m²) is ingericht als overdekte 'winkel'. Daarnaast worden er op het buitenterrein, aangrenzend aan de loods, bouwmaterialen uitgestald.

2.2.2 Bedrijfsperceel

Reer beschikt op het perceel aan het Zuiderveen 44 over een bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouw en twee vrijstaande bedrijfsgebouwen. In het aangebouwde bedrijfsgebouw zijn de kantoor- en opslagruimten gesitueerd. In het voorste bedrijfsgebouw, die in afbeelding 2.1 is aangegeven met de blauwe belijning, worden materialen opgeslagen en een gedeelte is in gebruik als werkplaats. In het achterste bedrijfsgebouw, aangegeven met rode belijning, vinden de verkoopactiviteiten plaats. In dit gebouw worden de gerecyclede en nieuwe bouwmaterialen uitgestald en verkocht. Ook worden er op het buitenterrein, aangrenzend aan de loods, bouwmaterialen uitgestald. De overige gronden op het terrein worden gebruikt voor opslag en parkeer- en manoeuvreerruimte voor motorvoertuigen en andere voertuigen. Aan de westzijde (kant van het Zuiderveen) van het plangebied liggen de parkeerplaatsen behorende bij het bedrijf. Het geheel is omzoomd met beplanting.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: ArcGIS)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

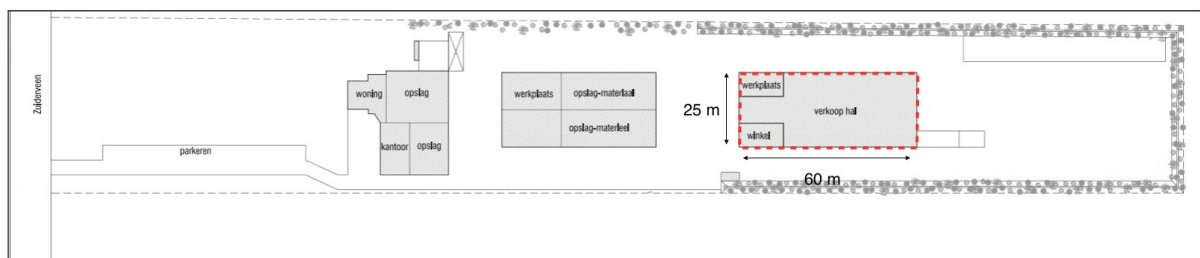
In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan.

3.1 Motivering

Ruimtevrage

De situatie ter plaatse is historisch gegroeid. Er is sprake van detailhandel in (gerecyclede) bouwmaterialen, bouwgrondstoffen, alsmede materialen voor het verrichten van bouw en verbouwwerkzaamheden. De verkoopactiviteiten vinden plaats in één bedrijfsgebouw, namelijk: het achterste bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1.500 m². Daarnaast worden er op het buitenterrein, aangrenzend aan de loods, bouwmaterialen uitgestald.

In onderstaande afbeelding is het betreffende bedrijfsgebouw aangegeven met rode stippellijn.



Afbeelding 3.1: Verkoopruimte Reer (Bron: Syntera)

In het geval van Reer geldt dat de verkoopactiviteiten vanwege de aard (ondergeschikt aan kernactiviteiten/gerecyclede producten) en omvang (1.500 m² vvo binnen gebouwen en een maximale oppervlakte van 1.650 m² op het buitenterrein) redelijkerwijs niet uit te oefenen valt in reguliere winkelgebieden en daarom ook niet gelijk is te stellen aan reguliere detailhandel qua bedrijfsactiviteiten en ruimtevrage. Geconcludeerd kan worden dat vestiging in een regulier winkelgebied niet aan de orde is. Vestiging van de functie op een bedrijventerrein is eveneens niet wenselijk in verband met uiteenlopende redenen, zoals hierna nader verwoord.

Verplaatsing bedrijfsonderdelen niet wenselijk

In de afgelopen dertig jaar is er veel geïnvesteerd in het bedrijf en de huidige locatie. Aanvankelijk waren alleen het voorste gebouw (woning, kantoor en opslagruimte) en het middelste bedrijfsgebouw aanwezig. Daarna is het achterste bedrijfsgebouw gebouwd. Dankzij de huidige drie gebouwen kan Reer al haar werkzaamheden vanuit één centrale locatie uitvoeren. Er is een kantoor, ruimte voor materieel en opslag, een werkplaats om onderhoud te plegen aan materieel en een verkooppunt. Alles bevindt zich op één locatie en dat werkt zowel op financieel vlak als voor het personeel het meest efficiënt.

Een verhuizing van de bedrijfsactiviteiten zou verstrekende (negatieve) gevolgen hebben voor het bedrijf. Mede gelet op de financiële gevolgen die een verhuizing met zich mee brengt, is gebleken dat voortzetting en legalisering van verkoopactiviteiten op de huidige locatie het meest wenselijk is. Een goede locatie voor de verkooplocatie is voor Reer een zeer belangrijke voorwaarde voor een duurzame bedrijfsvoering. De huidige locatie en de huidige uitstraling van de bedrijfsbebouwing bezit het imago die het bedrijf wenst uit te stralen. De huidige locatie is dan ook de meest wenselijke optie.

Regionale binding & werkgelegenheid

Er is sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf heeft een sterke sociaal- economische binding met het gebied die gekoesterd dient te worden. Het bedrijf heeft 22 mensen in dienst. Een groot deel van dit aantal is afkomstig uit de directe omgeving van Winschoten. Het voornemen levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente Oldambt en omstreken en het is gewenst om het bedrijf als zodanig te behouden.

Planologische verbetering

Op grond van de geldende planologische kaders wordt er ruimte geboden aan het uitbreiden van de bestaande oppervlakte aan gebouwen. De totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing mag eenmalig met ten hoogste 20% worden vergroot. Door dit bestemmingsplan wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing terug gebracht tot de feitelijk aanwezige bebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst nieuwe opstallen kunnen worden gebouwd. Ook is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot detailhandel in bouwmaterialen gekoppeld aan het sloopbedrijf. In het geval dat het sloopbedrijf haar werkzaamheden staakt is het niet meer toegestaan om ter plaatse de huidige detailhandelsactiviteiten voort te zetten. Gesteld kan worden dat er vanuit planologisch oogpunt sprake is van een verbetering van de situatie.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Oldambt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'buitengebied'.

3.2.1 Verkeersaspecten

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van het planologisch inpassen van de reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten. Het planologisch inpassen van de bedrijfsactiviteiten van Reer brengt feitelijk gezien geen wijzigingen in de verkeerssituatie met zich mee. Planologisch gezien vinden er wel wijzigingen plaats.

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de invloed van de verkeersbewegingen op de omgeving dient een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie wordt planologisch het bedrijf die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het geldende bestemmingsplan legaal aanwezig is toegestaan. In dit geval een sloopbedrijf. Op basis van de CROW-publicatie is een dergelijk inrichting aan te merken als 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', op basis waarvan een minimale verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² geldt. In dit geval zijn uitsluitend de loods met een oppervlakte van 1.500 m² en het buitenterrein met een oppervlakte van 1650 m² van belang. De huidige planologische situatie (sloopbedrijf) brengt voor de loods en het buitenterrein afgerond 123 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

In de toekomstige situatie wordt planologisch de verkoop en uitstalling van zowel nieuwe als gerecyclede bouwmaterialen binnen gebouwen tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m², en op het buitenterrein tot een maximale oppervlakte van 1.650 m², toegestaan. Op basis van de CROW-publicatie is een dergelijke inrichting het best te vergelijken met 'bouwmarkt' op basis waarvan een minimale verkeersgeneratie van 29,5 per 100 m² geldt. De toekomstige planologische invulling brengt derhalve afgerond 929 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

Wanneer de huidige situatie met de gewenste situatie wordt vergeleken, is te zien dat de wijziging planologisch gezien een toename van 806 verkeersbewegingen per dag met zich mee brengt. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen zal naar alle waarschijnlijkheid vele malen lager liggen dan de berekende aantallen, aangezien het geen volwaardige bouwmarkt betreft en de klanten uit de directe omgeving komen. Vanwege het beperkte assortiment zal het bedrijf in de toekomst ook geen aantrekkingskracht uitoefenen op potentiële klanten uit de wijdere omgeving.

Daarnaast betreft het Zuiderveen een erfonthutingsweg buiten de bebouwde kom met een capaciteit (pae/h) van 1200 motorvoertuigen per uur per richting. In de huidige situatie is het drukste moment tussen 16-17 uur in de richting van Pekela. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt 563. Dit houdt in dat er feitelijk nog een capaciteit van 637 verkeersbewegingen over blijft. Voor het bedrijf wordt uitgegaan dat 50% van het verkeer uit noordelijke richting en 50% uit zuidelijke richting komt en gaat. Planologisch gezien is er een toename van 806 verkeersbewegingen. Deze zullen verdeeld over de dag plaatsvinden (openingstijden verkoophal: maandag t/m vrijdag: 8:15 uur tot 17:00 uur en zaterdag: 8:00 uur tot 12:00 uur). Worst-case wordt uitgegaan dat in het drukste uur 40% van de bezoekers komen. Per richting zullen er dus 141 verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit is passend binnen de capaciteit. Gesteld kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

Dagverdeling		werkdag			53125				
N972: Richting Winschoten									
Periode: van 1-Jan-2016 tot en met 31-Dec-2016									
Dagen: ma, di, wo, do, vr									
Voertuig Types: < 5,6 m, 5,6 m - 11,5 m, >11,5 m									
Type: Visueel, Mechanisch, Elektronisch									
					N972: Richting Pekela				
Tijd	< 5,6 m	5,6 m - 11	>11,5 m	Totaal	Tijd	< 5,6 m	5,6 m - 11	>11,5 m	Totaal
0-1 uur	18	1	0	19	0-1 uur	19	2	0	21
1-2 uur	11	1	0	12	1-2 uur	10	1	0	11
2-3 uur	8	0	0	8	2-3 uur	6	1	0	7
3-4 uur	5	1	2	8	3-4 uur	5	2	1	8
4-5 uur	8	2	1	11	4-5 uur	11	3	1	15
5-6 uur	40	2	1	43	5-6 uur	43	2	1	46
6-7 uur	190	10	3	203	6-7 uur	147	13	3	163
7-8 uur	332	25	5	362	7-8 uur	263	27	5	295
8-9 uur	388	29	6	423	8-9 uur	277	27	5	309
9-10 uur	267	27	6	300	9-10 uur	225	24	5	254
10-11 uur	267	26	6	299	10-11 uur	251	26	6	283
11-12 uur	259	27	6	292	11-12 uur	294	28	6	328
12-13 uur	290	22	5	317	12-13 uur	308	24	6	338
13-14 uur	361	25	5	391	13-14 uur	340	28	6	374
14-15 uur	376	27	5	408	14-15 uur	383	30	5	418
15-16 uur	355	26	3	384	15-16 uur	437	31	6	474
16-17 uur	400	26	3	429	16-17 uur	528	31	4	563
17-18 uur	391	17	2	410	17-18 uur	409	17	2	428
18-19 uur	292	12	2	306	18-19 uur	277	12	1	290
19-20 uur	237	10	1	248	19-20 uur	238	7	1	246
20-21 uur	141	6	1	148	20-21 uur	183	8	1	192
21-22 uur	127	6	1	134	21-22 uur	164	5	0	169
22-23 uur	116	4	1	121	22-23 uur	123	3	0	126
23-24 uur	59	4	0	63	23-24 uur	75	4	0	79
07-09 uur	720	54	11	785	07-09 uur	540	54	10	604
16-18 uur	791	43	5	839	16-18 uur	937	48	6	991
07-19 uur	3978	289	54	4321	07-19 uur	3992	305	57	4354
19-23 uur	621	26	4	651	19-23 uur	708	23	2	733
23-07 uur	339	21	7	367	23-07 uur	316	28	6	350
Totaal	4938	336	65	5339	Totaal	5016	356	65	5437

Afbeelding 3.2: Verkeersbewegingen Zuiderveen 2016 per werkdag (Bron: Provincie Groningen)

3.2.2 Parkeren

Het planologisch inpassen van de bedrijfsactiviteiten van Reer brengt feitelijk gezien geen wijzigingen in de parkeersituatie met zich mee. Planologisch gezien vinden er wel wijzigingen plaats.

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de parkeerbehoefte dient een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie wordt planologisch het bedrijf die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het geldende bestemmingsplan aanwezig is toegestaan. In dit geval een sloopbedrijf. Op basis van de CROW-publicatie is een dergelijk inrichting te onderscheiden als 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', op basis waarvan een minimale parkeerbehoefte van 0,8 per 100 m² geldt. In dit geval zijn uitsluitend de loods met een oppervlakte van 1.500 m² en het buitenterrein met een oppervlakte van 1650 m² van belang. De huidige planologische invulling van de loods en het buitenterrein brengt derhalve een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen met zich mee.

In de toekomstige situatie wordt planologisch de verkoop en uitstalling van zowel nieuwe als gerecyclede bouwmaterialen binnen gebouwen tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m², en op het buitenterrein tot een maximale oppervlakte van 1.650 m², toegestaan. Op basis van de CROW-publicatie is een dergelijke inrichting het best te vergelijken met 'bouwmarkt' op basis waarvan een minimale parkeerbehoefte van 2,2 per 100 m² geldt. De toekomstige planologische invulling brengt derhalve een parkeerbehoefte van 70 parkeerplaatsen met zich mee.

Wanneer de huidige situatie met de gewenste situatie wordt vergeleken, is te zien dat de wijziging planologisch gezien een toename van 45 parkeerplaatsen met zich mee brengt. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal naar alle waarschijnlijkheid veel lager liggen dan de berekende aantallen, aangezien het geen volwaardige bouwmarkt betreft.

Het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten vindt plaats aan de 'voorzijde' van het bedrijfsperceel en op het bedrijfsperceel. Er is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de parkeerbehoefte. In afbeeldingen 2.1 en 3.1 is de beschikbare ruimte duidelijk waarneembaar. Geconcludeerd wordt dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk

gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel "zodanig" zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een functie die reeds tientallen jaren ter plaatse wordt uitgeoefend (dus behoefte);
- er sprake is van een planologische verbetering;
- er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsector in Winschoten en omgeving;

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Groningen 2016-2020

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de komende jaren in het bijzonder aan gewerkt wordt: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap).

4.2.1.2 Samenhangende thema's en provinciale belangen

In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

In voorliggend geval is met name het provinciale belang 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang. Dit wordt in de volgende subparagraaf behandeld.

4.2.1.3 Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De provincie Groningen wil een aantrekkelijke en leefbare provincie, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gerealiseerd onder meer door samen met de gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen, werken en opleiden, maar tegelijkertijd ook het buitengebied voor onder andere natuur, water en landbouw te ontwikkelen binnen hun landschappelijke context. Een veilige

woonomgeving, een levendige cultuur, voldoende schoon water en zo min mogelijk milieuhinder dragen hier allemaal aan bij. Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat is net als ruimtelijke kwaliteit een integrale opgave waar veel andere provinciale belangen een bijdrage aan leveren.

4.2.1.4 Detailhandel

Een goede detailhandelsstructuur is van belang voor de (regionale) economie en draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de steden en kernen in de provincie. De detailhandelssector is dynamisch en sterk aan verandering onderhevig.

De provincie Groningen wil inzetten op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Dit wordt gedaan door de positie van de kernwinkelgebieden te versterken en perifere vestigingen te beperken. In het belang van een toekomstbestendige detailhandelsstructuur moeten afwegingen meer op regionaal niveau plaatsvinden. Op regionale schaal moet gestreefd worden naar evenwicht tussen vraag en aanbod zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Juist vanwege de reeds aanwezige leegstand Dit gaat over de grenzen van de huidige gemeenten heen. Dit vraagt om (ruimtelijke) keuzes gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies (compacter maken van winkelgebieden). Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan worden ingezet om bestaande kansrijke locaties te vitaliseren en te versterken.

Detailhandel dient in bestaande winkelgebieden gevestigd te worden, tenzij in een gemeentelijke detailhandelsvisie anders is bepaald. Detailhandel op perifere locaties is alleen toegestaan als deze moeilijk ruimtelijk inpasbaar is binnen bestaande winkelgebieden vanwege het volume van goederen of veiligheidseisen.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Groningen 2016 -2020

De ontwikkeling betreft het planologisch inpassen van bestaande bedrijfsactiviteiten op een bestaand bedrijfsperceel in het buitengebied van de gemeente Oldambt. Vanwege de aard en omvang (1.500 m² vvo en een maximale oppervlakte van 1.650 m² op het buitenterrein) is het niet mogelijk en/of wenselijk een dergelijke functie te huisvesten in de reguliere winkelgebieden. De huidige locatie is het meest wenselijk. Dit temeer vanwege de sterke sociaal- economische binding van het bedrijf en vanuit het oogpunt van een duurzame bedrijfsvoering. In paragraaf 3.1 is nader onderbouwd dat de huidige locatie het meest wenselijk is voor de betreffende activiteiten. Tevens is de ontwikkeling vanuit een 'goede ruimtelijk ordening' aanvaardbaar. De onderhavige locatie is dan ook de meest wenselijk optie.

4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 10 oktober 2016 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

In voorliggend geval zijn uitsluitend artikelen 2.23.2 (invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen), 2.23.4 (veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen) en 2.10 (stilte en duisternis) uit de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.23.2: Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het

groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur, of;
 - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax, of;
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax, of;
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax, of;
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

Artikel 2.23.4: Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen

Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 3 transport'.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.23.2 en 2.23.4

In dit geval betreft het uitsluitend de planologische inpassing van een bestaande bedrijfsactiviteit. Er worden geen nieuwe objecten gerealiseerd en er worden geen bestaande objecten gebruikt voor minder zelfredzame personen. Daarnaast wordt opgemerkt dat binnen de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' en 'veiligheidszone 3 transport' geen objecten aanwezig zijn. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 5.4. Hier wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikelen 2.23.2 en 2.23.4 uit de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016.

Artikel 2.24.1: Algemeen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.24.1

In dit geval betreft het uitsluitend de planologische inpassing van een bestaande bedrijfsactiviteit. Er worden geen nieuwe objecten gerealiseerd. Door het planologisch inpassen van de bestaande bedrijfsactiviteit kan er een toename van mensen overdag plaatsvinden. Deze toename zal echter een geringe 'overlast' met zich meebrengen, aangezien het perceel relatief solitair is gelegen. Ook zal feitelijk gezien de lichtemissie niet toenemen. De aspecten duisternis en stilte zullen dan ook geen belemmering opleveren van het plan.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals genoemd in de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016 -2020. Daarnaast hebben de artikelen uit de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016-2020 weinig tot geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Grenzeloos Goud

In de toekomstvisie Grenzeloos Goud is voor de gemeente als geheel een toekomstvisie gegeven. In de visie wordt het huidige profiel weergegeven en aangegeven waar de gemeente naar toe wil:

- een gemeente met een zelfstandig en zelfbewust imago;
- een b(l)oeiende watercultuur;
- een gemeente met een toegankelijk en gezond gebied;
- de 'noordelijke tuin' en een plek van bijkomen;
- een schakel in groene kustgemeenten;
- een herkenbare oorspronkelijkheid in stad en land met een robuuste natuur;
- stadskracht en sterke dorpen/dorpslinten
- sociaal innovatief, zorgzaam en veilig;
- regionale woonkwaliteit;
- dynamische starters en pionierseconomie;
- een levendig, eigenwijs cultuur- en kunstaanbod.

De hieruit voortvloeiende ambities zijn: de jongste watergemeente, een eigentijdse 'graanrepubliek' en ruimte voor pionieren.

4.3.2 Oldambt, Goud in het verbinden

4.3.2.1 Algemeen

In de nota 'Oldambt, Goud in het verbinden' worden de economische situatie en de economische kansen voor de gemeente Oldambt en ondernemers beschreven. In deze nota wordt beschreven dat het van belang is dat gemeente en het bedrijfsleven elkaar eenvoudig kunnen vinden en samen moeten streven naar een beter ondernemersklimaat. De gemeente onderkent hierbij haar verbindende rol en staat open voor een brede en structurele samenwerking. Deze economische nota is hierbij de eerste stap in het streven naar een versterkt ondernemersklimaat.

4.3.2.2 Economische speerpunten

In de nota worden onder andere de sociaal- economische speerpunten van beleid benoemd. Het uitgangspunt hierbij is dat deze uitdagingen gezamenlijk door het lokale georganiseerde bedrijfsleven, het (beroeps)onderwijs, (kennis)instellingen, zorginstellingen, intermediaire organisaties en overheid kunnen worden opgepakt. Onderstaande speerpunten worden benoemd:

1. Behoud en (door-)ontwikkelen van economische bedrijvigheid.
2. Her- en doorontwikkelen van de thema's;
 - Watergebonden bedrijvigheid,
 - Recreatie & toerisme,
 - Agrarische en
 - Ecologische bedrijvigheid.
3. Oldambt als pioniersgemeente, met respect voor cultuur en monumentaliteit
4. Positioneren van het Oldambt als gebied waar de ondernemer kan ondernemen.
5. Verbindende rol bij ontwikkelingen rond;
 - Grensoverschrijdende bedrijfsontwikkelingen,
 - Onderwijs en bedrijfsleven,
 - Arbeidsmarkt gerelateerde ontwikkelingen,
 - Versterken van de regiofunctie,
 - Balans tussen wonen en werken,
 - Versterken van de regiofunctie.

Hierbij wordt benoemd dat het behouden en versterken van de bedrijvigheid naast uitbreiding van de economische sector voor de komende periode als belangrijk speerpunt worden gezien.

4.3.3 Basisdocument Omgevingsvisie

4.3.3.1 Algemeen

Op 30 januari 2017 is het 'Basisdocument Omgevingsvisie' door de gemeenteraad van de gemeente Oldambt vastgesteld. Dit basisdocument vormt de aanzet om te komen tot een Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan en is een voor gemeenten verplicht onderdeel van de Omgevingswet, die op 1 juli 2019 in werking treedt. In de Omgevingsvisie worden de ambities uit de Toekomstvisie 'Oldambt, grenzeloos Goud' doorvertaald.

4.3.3.2 Visie

De visie is gebiedsgericht opgezet. Er zijn verschillende geografische gebieden benoemd die hun eigen gebiedstypering hebben, namelijk:

- Het buitengebied - met onderscheid tussen het primair agrarisch gebied, het buitengebied met accent op natuur en het gemengd agrarisch gebied.
- Centrum Winschoten.
- Woongebieden.
- Blauwestad.
- Bedrijventerreinen.

4.3.3.3 Buitengebied (gemengd agrarisch gebied)

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het gemengd agrarisch gebied. Kenmerkend voor dit gebied is dat verschillende functies zijn geïntegreerd. Landbouw is gelijk aan de overige functies en er wordt een verdere verweving van functies nagestreefd. Het streefbeeld is:

- Leefbaar en vitaal platteland;
- Verweving van functies in een agrarisch gebied;
- Bescherming van karakteristieken;
- Inzetten op nieuwe landschaps- en natuurkwaliteiten bij nieuwe invulling van vrijkomende bebouwing.

Door verschillende functies te integreren is dit een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Dit versterkt de toeristische en economische waarde van het gebied. Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kernkarakteristieken van het gebied.

4.3.4 Toetsing en conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Allereerst wordt opgemerkt dat van een uitbreiding van een bestaand bedrijf geen sprake is. Het betreft uitsluitend de planologische inpassing van een bestaande bedrijfsactiviteit. De voornoemde gemeentelijke documenten laten zich niet specifiek uit over een dergelijk ontwikkeling. Gesteld kan worden dat er sprake is van een lokaal geworteld bedrijf, die op een belangrijke wijze bijdraagt aan de economische vitaliteit (werkgelegenheid) van het buitengebied van de gemeente Oldambt. Tevens sluit het planologisch inpassen goed aan bij het streven voor het gebied (verweving van functies). Van milieutechnische belemmeringen is geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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. Het 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.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is het aspect railverkeers-, wegverkeers-, en industriellawaai niet van belang aangezien er geen geluidsgevoelig object wordt mogelijk gemaakt. Voor wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van de planologische inpassing op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de 'regionale kwaliteitskaarten Groningen' (deze kaarten geven de gemiddelde bodemkwaliteit voor onverdachte locaties weer) is het plangebied als 'AW2000' aangemerkt. Dit houdt in dat de grondkwaliteit van de bodem is vastgesteld op de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het juist planologisch vastleggen van bestaande bedrijfsactiviteiten en niet in de realisatie van nieuwe gebouwen waarin menselijk verblijf zal plaatsvinden. Daarnaast is de locatie al jaren in gebruik als bedrijfslocatie en dit zal op basis van dit bestemmingsplan in de (nabije) toekomst niet veranderen. Verder zijn de bestaande gebouwen op de verbeelding van het

bestemmingsplan voorzien van een strak bouwvlak. De kwaliteit van de bodem zal derhalve passen bij de toekomstige activiteiten. Uit milieukundig oogpunt zijn er, ten aanzien van de bodemkwaliteit, geen belemmeringen om het huidige gebruik voort te zetten.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Het planologisch inpassen van de bestaande bedrijfsactiviteiten leidt feitelijk niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft een dergelijk omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat als uit wordt gegaan van de planologische situatie (paragraaf 3.2) er nog steeds sprake is van een project dat NIBM is.

Daarnaast wordt de functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

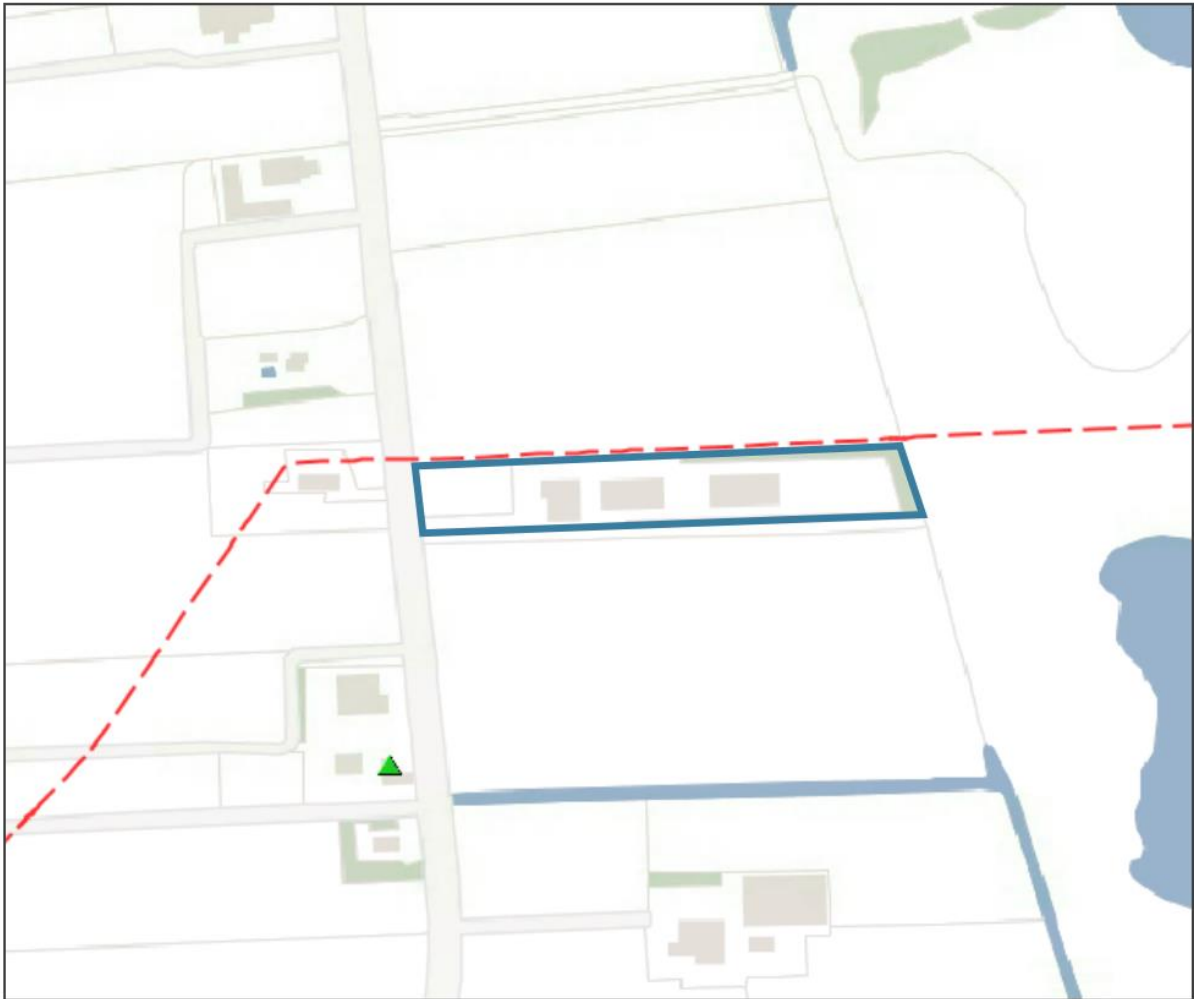
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe belijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

Buisleiding Gasunie B.V.

Langs de noordzijde van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding (N-524-20) van de Nederlandse Gasunie B.V.. Zoals weergegeven in afbeelding 5.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 324 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied ligt op 0 meter afstand van de hogedruk aardgasleiding en valt daarmee binnen het groepsrisico-aandachtsgebied. Daarnaast geldt er een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Er is in voorliggend geval sprake van een beperkte toename van de personendichtheid en dus van het groepsrisico. Gelet op deze zeer beperkte toename van personendichtheid, het feit dat de toekomstige gebruikers van het plangebied zelfredzaam zijn en het gegeven dat het plangebied vluchtroutes in diverse richtingen kent, kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico nagenoeg gelijk blijft.

Provincialeweg N972

Aan de westzijde van het plangebied ligt de provincialeweg N972. Over de N972 vindt vervoer gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg geldt geen PR 10⁻⁶ contour. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' geldt middels de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wel een 30-meterzone waarbinnen geen objecten zijn toegestaan ten behoeve van minder zelfredzame personen.

In voorliggend geval liggen er binnen de 30-meterzone geen objecten en ze zijn ook niet toegestaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een beperkte toename van de personendichtheid en dus van het groepsrisico. Gelet op deze zeer beperkte toename van personendichtheid, het feit dat de toekomstige gebruikers van het plangebied zelfredzaam zijn en het gegeven dat het plangebied vluchtroutes in diverse richtingen kent, kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico nagenoeg gelijk blijft.

JPB Logistics

JPB Logistics betreft een Bevi-inrichting met een invloedsgebied van 2.720 meter. Het plangebied ligt op circa 2.000 meter afstand van JPB Logistics en valt daarmee in het invloedsgebied van een toxisch scenario. Voor deze inrichting zijn in 2009 risicoberekeningen uitgevoerd. Daaruit volgde dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde lag. Nu de bestaande bedrijfsactiviteiten planologisch worden toegestaan, moet het groepsrisico worden verantwoord. Het gaat in dit geval om een kleinschalige functie, waar het aantal personen die ter plaatse (kortdurend) verblijven zeer gering is. Gelet op het vorenstaande alsmede de afstand tot de inrichting zal het groepsrisico door de planologische inpassing niet wijzigen.

5.4.4 Conclusie

Het groepsrisico van buisleiding N-524-20, provincialeweg N972 en JPB Logistic wordt verantwoord geacht. De Veiligheidsregio zal advies uitbrengen over de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied aan het Zuiderveen is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Het bedrijf is niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave opgenomen. De bedrijfsactiviteiten van Reer (sloopbedrijf met detailhandel) kunnen wat betreft milieu-uitstraling het best vergeleken worden met 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²' en voor wat betreft de detailhandelsactiviteiten het meest met 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'. Dergelijke inrichtingen hebben een maximale milieucategorie 3.1 met als grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de het

plangebied en de dichtstbijzijnde bestemming 'Wonen' (Zuiderveen 33) bedraagt circa 68 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Indirecte hinder

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De meeste akoestisch relevante activiteiten vinden plaats in de bedrijfshallen en op het omliggende terrein. Akoestische uitstraling gaat echter ook uit van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van personen- en vrachtverkeer. Het geluid ten gevolge van het rijden van de vrachtwagens en de personenwagens op de openbare weg valt niet onder het regime van het Activiteitenbesluit.

In dit geval bereikt het verkeer het plangebied via één in- en uitrit die aangesloten is op de N972 (60 km/uur). Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.2.1 zal het aantal verkeersbewegingen planologisch gezien toenemen (feitelijk niet). De toename van het aantal verkeersbewegingen zal hoofdzakelijk bestaan uit personenauto's (geen zwaar vrachtverkeer). De toename heeft uitsluitend te maken met de detailhandelsactiviteiten in de loods op het bedrijfsperceel. De verkeersbewegingen vinden uitsluitend overdag plaats (openingstijden verkoophal: maandag t/m vrijdag: 8:15 uur tot 17:00 uur en zaterdag: 8:00 uur tot 12:00 uur). Op basis van de Wet milieubeheer kunnen de gevolgen worden beschouwd die verband houden met het verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting (dat wil zeggen rijdend op de openbare weg), ook wel 'verkeersaantrekkende werking' of 'indirecte hinder' genoemd. In het algemeen is de verkeersaantrekkende werking uitsluitend van belang bij woningen op relatief korte afstand van de grens van de inrichting. Op grotere afstand wordt het verkeer van en naar de inrichting opgenomen in het reeds heersende wegverkeersbeeld. De dichtstbijzijnde woningen aan de Zuiderveen 29 en Zuiderveen 33 zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 120 meter en 136 meter van het plangebied en het indirecte verkeer van en naar het bedrijf komt op het relatief drukke Zuiderveen. Daarom wordt het indirecte verkeer opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is het indirecte verkeer niet verder beschouwd (zie ook paragraaf 3.2).

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De gewenste functie is niet aan te merken als een milieugevoelig object. De bedrijfswoning binnen het plangebied wijzigt niet van locatie of functie. Bestaande functies in de omgeving van het plangebied vormen dan ook geen belemmering voor het voornemen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*.

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

Inwaartse werking

In voorliggende geval kunnen alle gebouwen (bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouw en twee vrijstaande bedrijfsgebouwen) binnen het plangebied worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in het kader van Wgv, want er is sprake van bebouwing die geschikt is voor menselijk verblijf gedurende de dag periode. Er is namelijk sprake van een *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'* (artikel 1 Wgv).

In de directe omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig. De afstand tussen het agrarisch bestemmingsvlak (Zuiderveen 31) en de geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt minimaal 300 meter. Daarnaast ligt op het perceel aan de Zuiderveen 33a de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Paardenhouderij' en de geurgevoelige objecten bedraagt minimaal 140 meter. Aangezien de geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom zijn gelegen geldt een vaste afstand van 50 meter. Overige agrarische bedrijven (Zuiderveen 71 en Zuiderveen 27) zijn op ruimere afstand gelegen. Gezien de onderlinge afstand mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

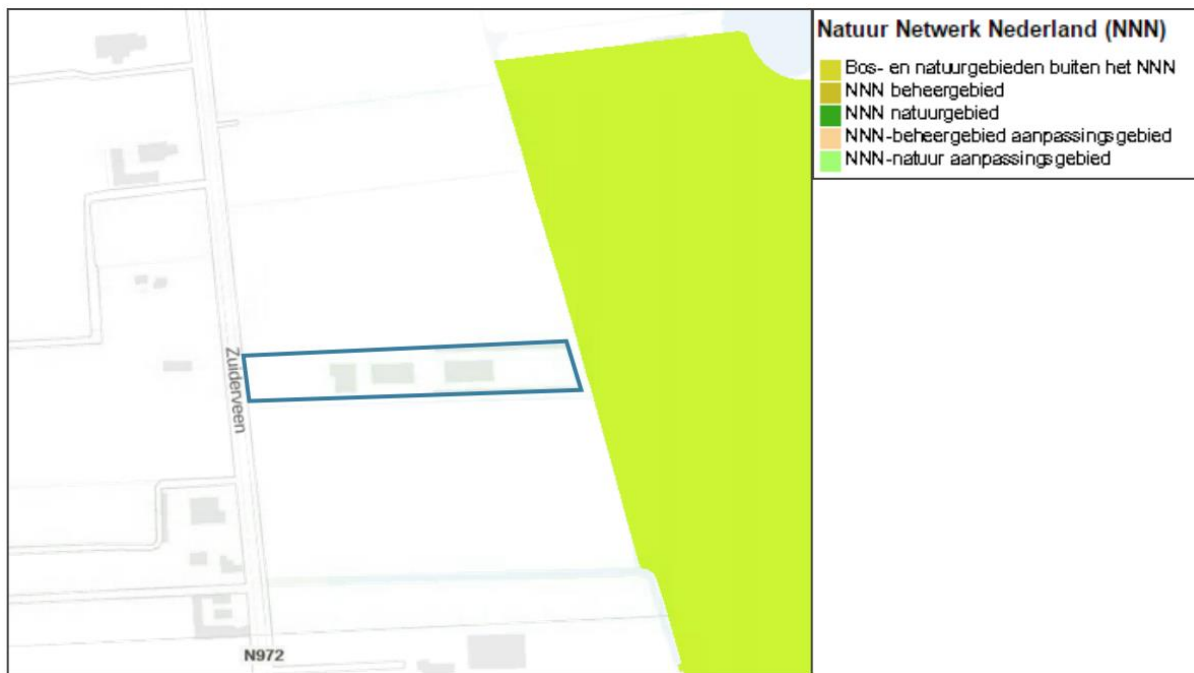
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming betreft het Natura-2000 gebied 'Lieftingsbroek'. De afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied bedraagt circa 14 kilometer.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuur dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Groningen)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op circa 10 meter afstand. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard van dit bestemming (planologische inpassing), wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

De ontwikkeling betreft het planologisch inpassen van bestaand gebruik. Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Nader (veld)onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De locatie heeft overigens geen of slechts een zeer lage natuurwaarde en heeft geen belangrijke functie voor beschermende planten- en diersoorten.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Gezien het feit dat er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op (zeer) ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan en de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders die het huidige gebruik van de verkoopactiviteiten van Reer op de huidige locatie vastlegt. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling

opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 200.000 m² bvo of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverruiming voor een bestaand gebouw en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. Daarnaast is in het gebied geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Hunze en Aa's heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen in bijlage 1.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: bepalingen in welke gevallen het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsomschrijving of bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel wordt bepaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In de algemene aanduidingsregels zijn regels omtrent de aanduidingen 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' en 'verwevingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen over het afstemmen met het waterschap en de welstandsnota opgenomen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Bedrijf' (Artikel 3)

Verantwoording

Het perceel Zuiderveen 44 is in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is alleen ondergeschikte detailhandel begrepen voor zover het ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m². In voorliggend geval is er sprake van detailhandel in bouwmaterialen, bouwgrondstoffen, alsmede materialen voor het verrichten van bouw en verbouwwerkzaamheden, met een maximum verkoopvloeroppervlak binnen gebouwen van 1.500 m² en op het buitenterrein tot een maximale oppervlakte van 1.650 m². Het is gewenst om alle gronden te bestemmen conform het feitelijk gebruik.

Beschrijving

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn aangewezen voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een sloopbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloopbedrijf', verkoop en uitstalling van bouw materiaal zoals opgenomen in Bijlage 2 (productenlijst), met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak binnen gebouwen niet meer mag bedragen dan 1.500 m² en de oppervlakte op het buitenterrein niet meer mag bedragen dan 1.650 m², en dit uitsluitend is toegestaan in combinatie met het sloopbedrijf. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren en ontsluitingweg' uitsluitend parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen toegestaan. Een en ander met de bij deze bestemming horende voorzieningen. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden is hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die het moederplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' kent, met dien verstande dat de 20% uitbreidingsmogelijkheden is komen te vervallen. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. In de begripsbepalingen van de regels zijn de begripsbepalingen 'verkoopvloeroppervlak' en 'bouwmaterialen' opgenomen:

Bouwmaterialen:

assortiment aan grove bouwmaterialen, bouwgrondstoffen, alsmede materialen voor het verrichten van bouw en verbouwwerkzaamheden waaronder begrepen doe-het-zelf producten. Het gaat hierbij zowel om nieuwe als gebruikte materialen.

Verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

'Leiding – Leidingstrook' (Artikel 4)

De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' is conform het geldende bestemmingsplan op het noordelijk deel van het plangebied opgenomen. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen, mede bestemd voor leidingen ten behoeve van het transport van aardgas, aardgascondensaat en stikstof. In deze bestemming zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om de leiding te beschermen.

'Waarde – Archeologie 1' (Artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is conform het geldende bestemmingsplan op een deel van het plangebied opgenomen. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. In deze bestemming zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Tevens wordt opgemerkt dat er geen andere investeringskosten zijn en als ze er wel zijn, dan komen ze voor rekening van initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Groningen

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening naar de provincie Groningen toegezonden. De provincie heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

9.2.3 Waterschap Hunze en Aa's

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets (zie ook bijlage 1 en paragraaf 6.2.2) wordt er geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan achterwege blijven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening naar het waterschap Hunze en Aa's toegezonden. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

9.2.4 Veiligheidsregio Groningen

Tijdens de ontwerpfasen van het voorliggend bestemmingsplan is de Veiligheidsregio Groningen om een reactie gevraagd. Het ontwerp heeft de Veiligheidsregio geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen waarvoor aanpassingen aan het plan benodigd waren. In bijlage 2 bij deze toelichting is de reactie van de Veiligheidsregio Groningen opgenomen.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval heeft een voorontwerpbestemmingsplan vanaf 28 september voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 februari 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Reactie Veiligheidsregio Groningen