

Bestemmingsplan

**Buitengebied, Hoofdweg Oost 6 te
Nieuwolda**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Maatschap van 't Westeinde
RB 30.071
Maart 2019
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

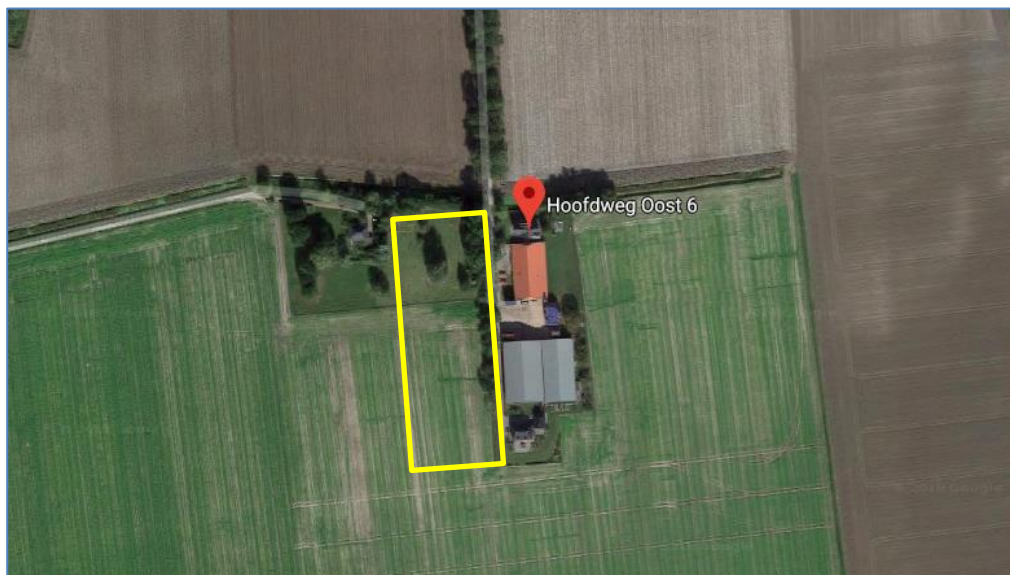
.....	1
1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	8
2.3 Omschrijving van het bestaand bedrijf	9
2.4 Het gewenste plan	11
2.5 Landschapsplan	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	17
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i>	19
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	22
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 <i>Omgevingsvisie Oldambt</i>	24
3.3.2 <i>Toekomstvisie Oldambt</i>	25
3.3.3 <i>Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen</i>	26
3.3.4 <i>Welstandsnota</i>	27
3.4 Conclusie ten aanzien van beleid	28
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	29
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	29
4.1.1 <i>Cultuurhistorie</i>	32
4.1.2 <i>Conclusie</i>	32
4.2 Bodem	32
4.3 Ecologie	33
4.3.1 Natuurwaarden in het terrein	34
4.4 Fysieke veiligheid	36
4.5 Geluid	39
4.5.1 <i>Wegverkeerslawaaï in relatie tot de plannen</i>	39
4.5.2 <i>Overige bronnen inrichting</i>	39
4.5.3 <i>Conclusie</i>	39
4.6 Bedrijven en milieuzonering	39
4.7 Luchtkwaliteit	43
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	44
4.9 Watertoets	45
4.10 M.E.R.-beoordeling	45
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	47
5.1 Economische uitvoerbaarheid	47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING	48
6.1	Algemeen.....	48
6.2	Toelichting op de toelichting	48
6.3	Toelichting op de planregels.....	49
6.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....</i>	<i>49</i>
6.3.2	<i>Hoofdstuk 2 bestemmingsregels.....</i>	<i>49</i>
6.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	<i>50</i>
6.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....</i>	<i>51</i>

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft sinds 1994 hun agrarische bedrijf gevestigd aan de Hoofdweg Oost 6 in Nieuwolda. In 2006 zijn nieuwe loodsen gebouwd en in 2009 is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Het bedrijf verbouwt aardappelen, uien, graan en bieten. Het bedrijf werkt samen met omliggende bedrijven en maken daartoe ook gezamenlijk gebruik van gronden in het kader van wisselteelt. In 2018 zal het bedrijf bestaan uit 79 hectare voor graan en bieten, 38 ha aardappelen en 8 hectare uien. Vanaf 2019 zal structureel 45 ha aardappelen en 10 ha uien geteeld worden. De aardappelen en uien worden op het bedrijf opgeslagen in een bewaarloods. Daarvoor is in de huidige loodsen te weinig ruimte. Door deze groei in areaal komt de noodzaak tot uitbreiding van de bewaring van ca. 1000 m².



Figuur 1.1: De percelen rondom Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda met de indicatieve weergave van de gewenste uitbreiding van het bouwperceel, kadastraal bekend als Gemeente Nieuwolda, sectie H, nr. 307 / 309 (ged.).

De plannen zijn in september 2017 besproken met de gemeente Oldambt. De plannen voor het bouwen van een bewaarloods zijn in strijd met het geldende planologisch regiem (zie paragraaf 1.2). De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan de plannen met toepassing van een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan.

Initiatiefnemer kiest voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het vergroten van het agrarisch bouwperceel tot maximaal 2 hectare, het bouwen van de gewenste bewaarloods en het aanleggen van een erfplein die de nieuwe en bestaande agrarische bebouwing verbindt. Ook voorziet het bestemmingsplan in het ‘formaliseren’ van de groepsaccommodatie “De Olde Stoeve” die op het perceel aanwezig is.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied'. De geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldambt' is een geïntegreerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldambt', de daarop gebaseerde postzegelplannen en wijzigingsplannen en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Partiële herziening 2014'

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn zowel in de enkelbestemming 'Wonen' en enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gelegen. Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbele bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2' voor deze gronden. Tevens is een gebiedsaanduiding 'Overige zone – dijkenlandschap' van toepassing.



Figuur 1.2: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met in het zwarte kader een indicatieve weergave van de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel.

De gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' maken het bouwen van een bewaarloods en gebruik van gronden voor agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk. De groepsaccommodatie heeft binnen de bestemming "Agrarisch – bedrijf" een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- groepsaccommodatie', echter ontbreken de regels abusievelijk in het geldend bestemmingsplan..

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan dat voorziet in de gewenste plannen van initiatiefnemer. Tevens worden er regels voor de aanwezige groepsaccommodatie vastgelegd.

1.3 Doel

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

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oldambt. Hieronder een weergave van de ligging van Nieuwolda vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, Provincie Groningen, gemeente Oldambt en de ligging van Nieuwolda, in één oogopslag.

Nieuwolda en omgeving

Nieuwolda was tot 1990 een zelfstandige gemeente en werd toen ingelijfd door de gemeente Scheemda, die in 2010 opging in de gemeente Oldambt. Nieuwolda is ontstaan in de zestiende eeuw op de voormalige oeverwallen van de Munter Ae. Vermoedelijk is deze streek nooit geheel verlaten geweest.

De verhoogde erven van de boerderijen bij het klooster Menterwolde boden vermoedelijk voldoende beschutting tegen stormvloeden. Ten oosten van de kern Nieuwolda ligt het buurschap Nieuwolda-Oost.

De meeste dorpen in het Oldambt waren vroeger op deze manier in buurtschappen of kluften onderverdeeld. Oorspronkelijk stonden hier alleen boerderijen. De huidige buurt met landarbeiderswoningen is rond 1900 gesticht. Het terrein waarop de huizen werden gebouwd, ligt echter vrij hoog en behoorde bij het middeleeuwse klooster Menterwolde of Campus Sylvae. De streek ligt in het ingepolderde deel van het Oldambt.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Hoofdweg Oost tussen de kernen Nieuwolda en Nieuwolda-Oost. Het perceel is op circa 400 meter vanaf de doorgaande weg gelegen, ten zuiden van het Kattendiep.

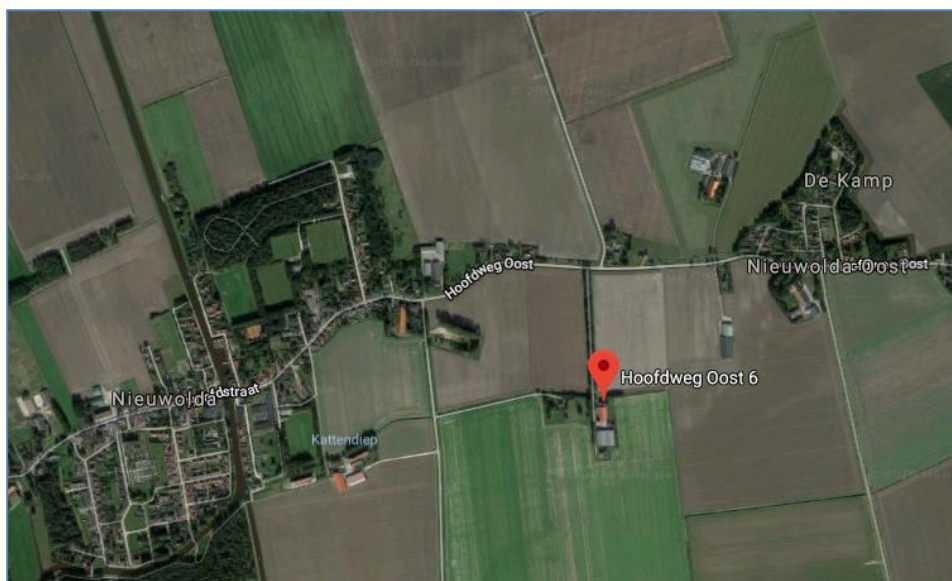


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied (oranje aanduiding) in relatie tot Nieuwolda en Nieuwolda-Oost



Fig. 2.3: Weergave van het plangebied gezien van Hoofdweg Oost, in zuidelijke richting. Op een afstand van circa 400 meter is het plangebied gelegen. In de verte zicht op de vakantieboerderij 'De Olde Stoeve'



Fig. 2.4: Weergave van het plangebied gezien vanaf de inrit van Kerkelaan 3, in oostelijke richting.

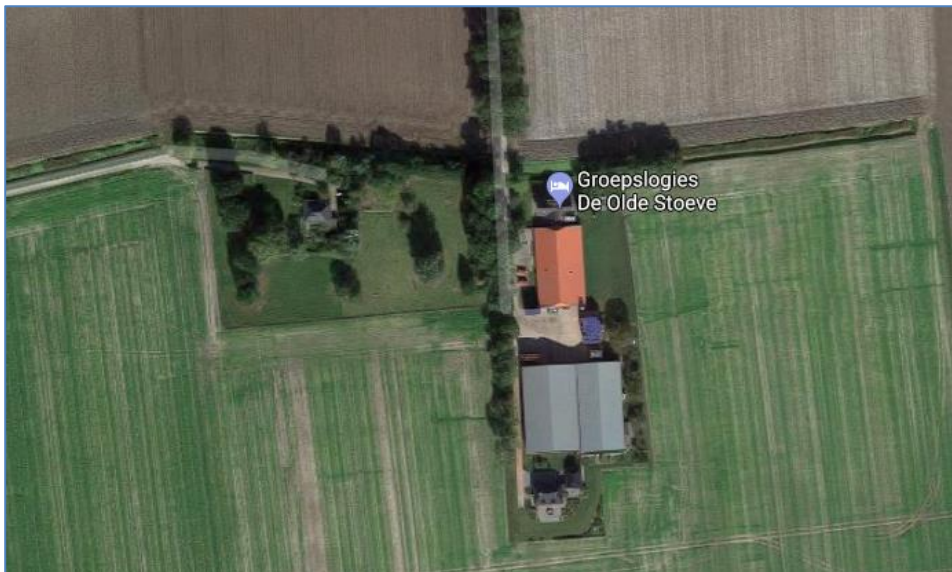


Fig. 2.5: Weergave van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

2.3 Omschrijving van het bestaand bedrijf

Initiatiefnemer heeft sinds 1994 hun agrarische bedrijf gevestigd aan de Hoofdweg Oost 6 in Nieuwolda. In 1981 is het bedrijf begonnen aan de Kerkelaan 1. In 1994 is de locatie Hoofdweg Oost 6 erbij gekocht. Nadat de boerderij aan de Kerkelaan 1 in 2005 door brand werd verwoest, is besloten om alleen op Hoofdweg Oost 6 door te gaan. In 2006 zijn nieuwe loodsen gebouwd en in 2009 is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. In deze bedrijfswoning wonen initiatiefnemers. Hun zoon heeft een eigen woning in het dorp.

Het bedrijf verbouwt aardappelen, uien, graan en bieten. Vanaf 2007 wordt veel samengewerkt met de buurman (Hoofdweg Oost 17) die een melkveebedrijf heeft. Hiervan wordt grond gehuurd ten behoeve van wisselteelten wat het grasland ten goede komt. Ook wordt er samengewerkt met de akkerbouwer aan de Kerkelaan 4.

Tot en met 2016 werden 27 ha aardappelen en 5,5 ha uien geteeld. In 2018 bestond de productie uit 79 ha graan en bieten, 38 ha aardappelen en 8 ha uien. Vanaf 2019 zal structureel 45 ha aardappelen en 10 ha uien geteeld worden. Uit deze groei in areaal komt de noodzaak tot uitbreiding van de bewaring.

De huidige omvang van het bedrijf is ongeveer 125 hectare. Hierop worden pootaardappelen, consumptieaardappelen, suikerbieten, zaaiuien en granen verbouwd.

Er zijn twee gewasrotaties op het bedrijf, één op 55,5 hectare land waar grondverbetering heeft plaatsgevonden en een rotatie op klei-op-veen. Daarnaast wordt 7 hectare los aardappelland gehuurd. In onderstaand overzicht worden de gewasarealen weergegeven.

gewas	rotatie 1 verbeterde grond		rotatie 2 klei op veen		losse huur oppervlakte	Totaal (ha)
	aandeel	oppervlakte	aandeel	oppervlakte		
Poot/consumptieaardappel	33,3%	18,3	25%	15,75	7	41
granen	33,3%	18,3	50%	31,5		50
suikerbieten	16,6%	9	25%	15,75		25
uien	16,6%	9				9
totaal	100%	55	100%	63	7	125

Productopslag

De doelstelling van initiatiefnemer is om alle producten die op het bedrijf worden verbouwd, zelf te bewaren. Behalve de suikerbieten, die worden rechtstreeks aan de suikerfabriek in Hoogkerk geleverd. Door deze strategie kan flexibel met de verkoop van de producten omgegaan worden, zodat er beter ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen gedurende het seizoen. Er zijn op dit moment op het bedrijf drie bedrijfsgebouwen, waarin granen, stro, aardappelen en uien kunnen worden opgeslagen. In de "oude" schuur (1) worden granen opgeslagen.



In deze schuur zijn silo's gebouwd, die de bewaring van 600 ton graan (55 ha) mogelijk maken. In 2006 zijn twee loodsen gebouwd, een aardappelbewaring (2) en een uien/strobewaring (3). In de aardappelbewaring kan 1200 ton aardappelen (25 ha) worden bewaard. In de uien/strobewaring kan 250 ton uien (3,5ha) en alle stro die op het bedrijf wordt geoogst bewaard worden.

De omvang van deze gebouwen is door uitbreiding van het areaal en toename van de opbrengst niet meer toereikend voor opslag van alle producten.

Het bedrijfsontwikkelingsplan van de Maatschap is als bijlage bijgevoegd.

Woning Kerkelaan 3

De woning is door initiatiefnemers aangekocht. Om strategische redenen. Enerzijds is dit de enige woning in de omgeving die de bedrijfsvoering kan hinderen. Anderzijds gaan initiatiefnemers binnen afzienbare tijd (uiterlijk 5 jaar) er zelf wonen. Tot die tijd komt de woning in aanmerking voor verhuur. Momenteel is de woning verhuurd (1 jaar huurcontract). De huurders zijn op de hoogte van de uitbreidingsplannen.

Groepsaccommodatie 'De Olde Stoeve'¹

In 1996 zijn initiatiefnemers op deze locatie gestart met een groepsaccommodatie 'De Olde Stoeve'. Deze voormalige boerderij, van ruim honderd jaar oud, is gebouwd op de resten van een benedictijner klooster uit de zestiende eeuw. Deze boerderij is ingericht als groepsaccommodatie tot 20 personen.



Fig. 2.6: Weergave van "De Olde Stoeve"

In de accommodatie zijn 7 slaapkamers, 4 toiletten, 2 douches, een keuken, woonkamer, eetkamer en een fitnessruimte. De schuren van het pand worden voor agrarische doeleinden gebruikt en behoren niet tot de groepsaccommodatie. Rondom de vakantieboerderij zijn twee terrassen, waarvan een met een betonnen barbecue. Daarnaast is er een speeltuin voor de kinderen en een recreatieveld (gras) met een voetbaldoel.

2.4

Het gewenste plan

Momenteel is in de huidige loodsen te weinig ruimte voor de hoeveelheid producten. Er is een nieuwe loods nodig van circa 1000 m². Tijdens een keukentafelgesprek met de gemeente Oldambt zijn verschillende mogelijke locaties besproken.

Resultaat keukentafelgesprek

Ordering van de bedrijfsbebouwing aan het erfplein is essentieel. De nieuwe bewaarloods krijgt de nokrichting volgens de historische richting van het Kattendiep. De loods krijgt een lage goot aan de noordzijde en hoge goot aan het erfplein. De loods krijgt een donkere kleurstelling. De aanwezige bomenlaan wordt gerespecteerd. Ook de aanwezige sloot wordt gehandhaafd met een insteek om beide erfpleinen te verbinden.

Ten oosten van het bedrijf is geen ruimte omdat hier de groepsaccommodatie haar speelveld heeft, er een vijver is en er uit logistiek oogpunt geen ruimte is hier de nieuwe loods te bouwen. Aan de westkant van het bedrijf is die ruimte er wel.

Gesproken wordt over de meest geschikte locatie. Op onderstaand plaatje is deze locatie aangegeven. Ruimte voor uitbreiding in de toekomst is er dan ook nog.

Het beoogde plangebied is gespiegeld in de ontsluitingsweg die de bestaande bebouwing op het perceel Hoofdweg Oost 6 ontsluit, zie figuur 2.7.

1. ¹ Winnaar Eropuit in Eigen Land Prijs 2014-2015 in de categorie "Beste Groepsaccommodatie"



Fig. 2.7: Weergave van het plangebied met de gewenste bewaarloods, het erfplein en de uitbreidingsrichting van het agrarisch bouwperceel

Ordering van bebouwing aan het erfplein is van essentieel belang, zodat de schuren en loodsen vanuit logistiek gezien uitstekend te organiseren is. Ter hoogte van het bestaande erfplein tussen de huidige bebouwing/opslagruimte. Initiatiefnemer heeft sterke voorkeur om de loods te bouwen naast de woning aan de Kerkelaan 3.

Deze (bedrijfs)woning is ook in het bezit van de Maatschap. Op deze locatie heeft vroeger een boerderij gestaan, echter is deze boerderij in de jaren '70 afgebrand. De woning heeft in het geldend bestemmingsplan een woonbestemming. De woning wordt momenteel verhuurd aan derden.

Duurzaamheid

De bestaande loodsen zijn minder geschikt voor zonnepanelen omdat de daken noord-zuid gericht staan. De nieuwe bewaarloods zal oost-west gericht worden gebouwd zodat hier wel zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Het bedrijf gebruikt tussen de 60.000 en 90.000 kWh per jaar. De nieuwe bewaarloods wordt niet geforceerd en/of mechanisch geventileerd of gekoeld, maar via natuurlijke ventilatie. Feitelijk is sprake van een zgn. "doorwaai-schuur". Het betreft een duurzaam bouwconcept waarbij geen energieverpillende beluchtingsventilatoren of andere geluidbronnen (vaste installaties of toestellen) aanwezig zijn. Op deze nieuwe loods worden de zonnepanelen aangebracht.

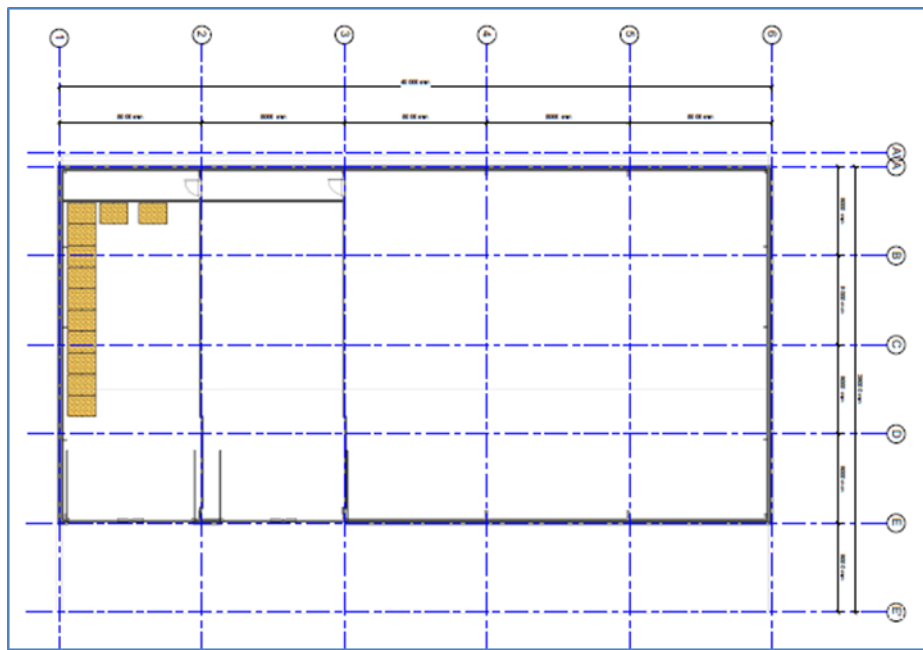


Fig. 2.8: Indicatieve weergave van de plattegrond met een afmeting van 25 x 40 meter. Een andere variant voorziet in een gedeelte dicht (2 stramien) en open (3 stramien) loods

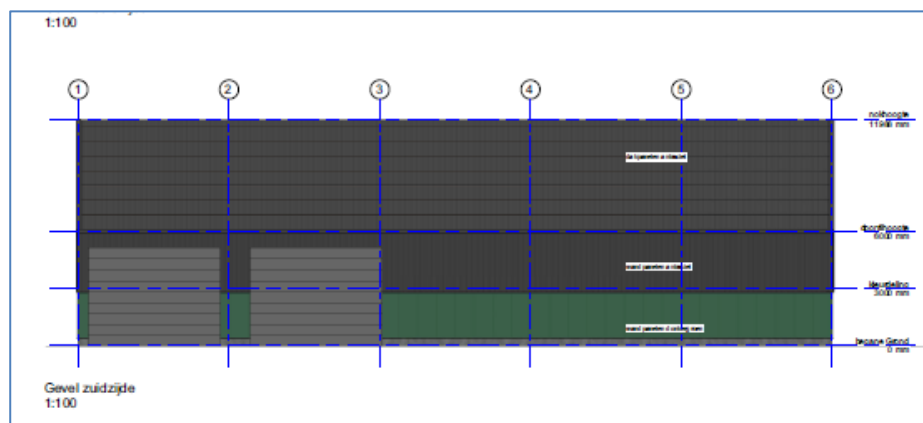


Fig. 2.9: Indicatieve weergave van de bewaarloods, gezien vanaf het nieuwe erfplein

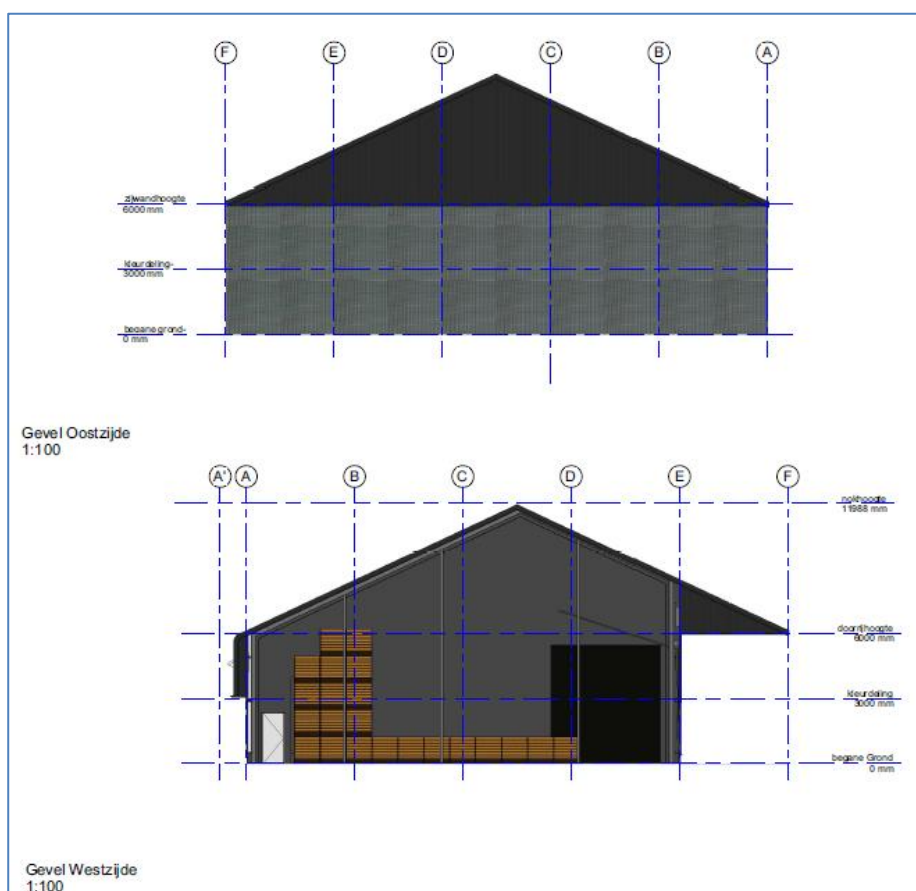


Fig. 2.10: Indicatieve weergave van de zijgevels van de bewaarloods met een goothoogte van 6 meter (doorrijdhoogte) aan de zijde van het erfplein. De gootlijn aan de noordzijde is visueel 'verlaagd'.

Groepsaccommodatie "De Olde Stoeve"

De groepsaccommodatie is bekend bij de gemeente Oldambt en expliciet genoemd in bijlage 1 van het "Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen, Gemeente Oldambt". In het geldend bestemmingsplan heeft de verbeelding de expliciete functieaanduiding, echter breken de regels voor groepsaccommodatie in het bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan krijgt de groepsaccommodatie de behorende (gebruiks- en bouw)regels die nodig zijn om de groepsaccommodatie rechtens te kunnen gebruiken. De bestaande groepsaccommodatie zal niet wijzigen.

2.5

Landschapsplan

Ten behoeve van het project is een inrichtingsplan gemaakt. Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westerwolde en Veenkoloniën. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever en de gemeente verwerkt in het plan.

Het erf is momenteel goed ingepast door de aanwezigheid van beperkt opgaand groen. Enkele fruit- en nutsbomen voor de boerderij en veel zicht op de boerderij. Het erf presenteert zich als eenheid in het landschap.

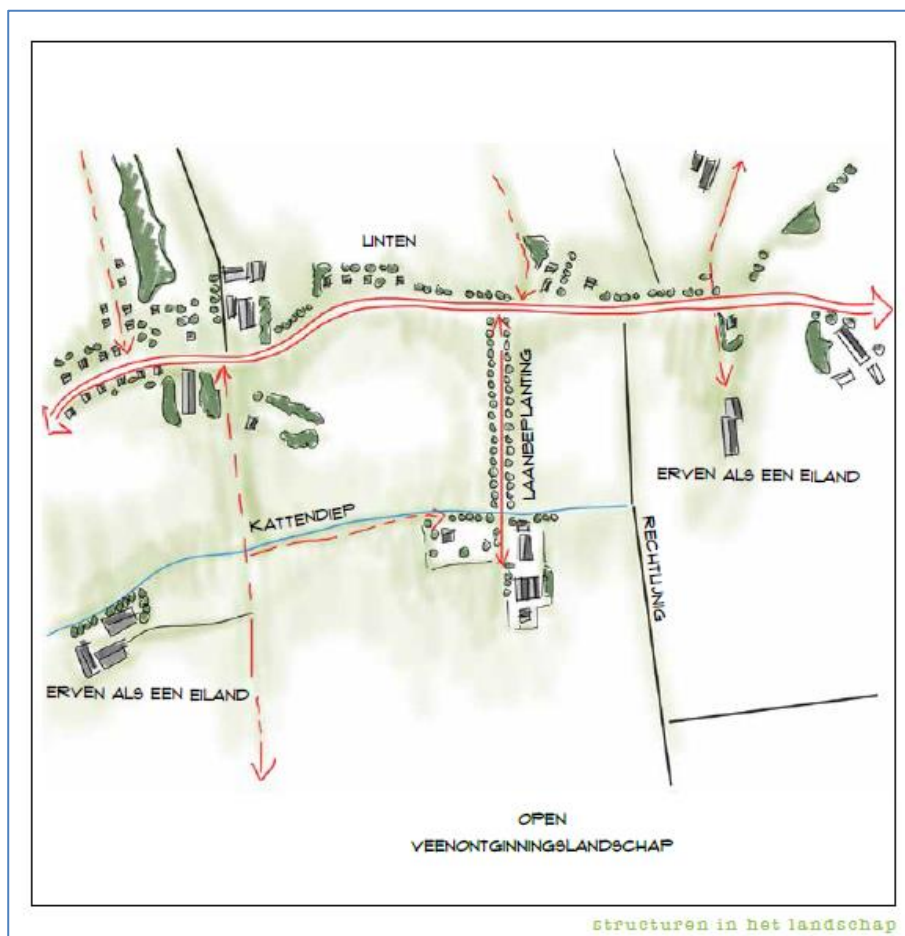


Fig. 2.11: Weergave van de structuren in het landschap

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het open veenontginningslandschap en is buiten de linten gesitueerd (openheid);
- de boerderij is waardevol en is het hoofdgebouw op het erf;
- de laanbeplanting langs de inrit is eveneens waardevol;
- het erf presenteert zich door de schikking van de gebouwen als een eenheid in het landschap;
- het Kattendiep begrenst het erf aan de noordkant.

Bij het landschappelijk inpassen van het erf is daarom gekozen om geen nieuwe bomen aan te brengen. Het erf moet niet verder afgeschermd worden. Middels een afgewogen positionering van de gebouwen wordt het landschap niet verder verdicht. De laanbeplanting kan behouden blijven en de rechtlijnige structuur blijft hiermee behouden.

Samenvatting maatregelen

- lage gootlijn naar het noorden;
- loods uitvoeren in gedekte kleurstelling met materialen die niet glimmen;
- bebouwing buiten kronen van de bomen, de laanbeplanting is waardevol en moet beschermd worden;
- bestaand groen behouden, er mag zicht op het erf blijven.



Fig. 2.12: Weergave van het erfinrichtingsplan

Het ruimtelijk kwaliteitsplan van de Erfontwikkelaar is als bijlage bijgevoegd.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Nieuwolda zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De Ladder van Duurzame verstedelijking (LvD) is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De LvD heeft als doel een goede borging van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het artikel is bepaald dat uit de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet blijken dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling:

- voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit die beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontsloten.

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

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

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Het is bij voorliggend bestemmingsplan wel relevant om dieper in te gaan op de vraag of hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande bedrijfsbestemming.

De Raad van State overweegt daarbij als volgt:

“Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.”

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oldambt zijn de gronden waar de bedrijfsuitbreiding is beoogd bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Met de beoogde uitbreidingsplannen zullen de aangrenzende gronden bij het bestaande bedrijf gewijzigd moeten worden in een bestemming ‘Agrarisch bedrijf’, hetgeen leidt tot een zwaardere gebruiksfunctie en die ook zal leiden tot meer planologische ruimte als dat de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ toe laat. De ladder is derhalve van toepassing.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de bedrijfslocatie aan de Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda

Het bedrijf is gevestigd op de locatie aan de Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda. Het bedrijf heeft in de loop der jaren bewezen dat er sprake is van een bedrijf met voldoende toekomstperspectief. Het bedrijf heeft in de huidige omvang onvoldoende ruimte om optimaal te kunnen opereren. Er is behoefte aan meer ruimte voor opslag van producten om in de groeiende vraag naar de diensten van het bedrijf te kunnen voldoen. Op deze locatie was voor de vaststelling van het geldend bestemmingsplan de bedrijvigheid al aanwezig. Het bedrijf heeft zich bewezen en wenst graag door te ontwikkelen op de locatie aan de Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot de bedrijfslocatie aan de Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van het gebied specifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het 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.

Er wordt niet gebouwd in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk (buiten)gebied, zodat trede 3 ook nog van toepassing is. Het bestaand stedelijk gebied is meer naar het noorden toe geprojecteerd (de kernen Nieuwolda en Nieuwolda-Oost). Hoewel er wel sprake is van bestaande bebouwing geldt dat deze derhalve niet wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Er wordt niet gebouwd in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk gebied. Er wordt niet voldaan aan trede 2, zodat ook de toets aan trede 3 van belang is.

Trede 3

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Van belang is om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend.

Het gebied aan de Hoofdweg Oost 6 betreft een bestaande bedrijfslocatie in het landelijk gebied. Het bedrijf werkt sinds 10 jaar intensief samen met andere agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het concentreren van bebouwing ten behoeve van opslag en bewaarloods op deze locatie is wenselijk vanuit het oogpunt van efficiency en duurzame ruimtebeslag in dit gebied. De huidige locatie is goed te bereiken via het bestaande wegennet.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 november 2017, vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening.

Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over vitale landbouw. Over vitale landbouw (hoofdstuk 14) staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Groningen is een landbouwprovincie. Circa 80% van het landoppervlak is agrarische grond. De landbouwsector heeft voor een groot deel onze karakteristieke landschappen gevormd en is van groot belang voor de plattelandseconomie. De landbouwsector zit in een transitie. Agrarische ondernemers worden vandaag de dag sterk uitgedaagd om marktgericht en milieubewuster te produceren, en om oog te hebben voor natuur en landschap, diervriendelijk produceren en andere maatschappelijke belangen. Het mede door hen gevormde cultuurlandschap staat ook onder druk door schaalvergroting. Er is een toenemende vraag naar de productie van (diervriendelijk en biologisch geproduceerd) voedsel en groene grondstoffen. Ook wordt productie voor andere sectoren (biobased economy) steeds belangrijker.

Ook de landbouw ondervindt de gevolgen van gaswinning. Dit varieert van kapotte drainagesystemen tot aan grote stallen die verbouwd of vervangen moeten worden. Dit biedt ook een kans om de sector versneld te moderniseren en te verduurzamen. Een belangrijk aandachtspunt is de aandacht voor cultureel erfgoed. Veel van die karakteristieke bebouwing draagt bij aan de identiteit van het landschap en dient beschermd te worden.

Schaalvergroting en modernisering van de landbouw, hoe belangrijk ook voor de plattelandseconomie, kan op gespannen voet staan met onze landschaps- en natuurdoelen en andere maatschappelijke wensen. Om die reden is overleg en maatwerk van belang. Daarvoor heeft de Provincie twee werkwijzen: de Bouwblok op maatmethode en het Groninger Verdienmodel die we hierbij toepassen. Hiermee worden verschillende doelen in harmonie gebracht.

Verduurzaming van de landbouw

De verduurzaming van de landbouw ziet de Provincie nadrukkelijk als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de sector en de maatschappelijke omgeving. Het beleid is deels generiek beleid voor de gehele agrarische sector.

De verdere ontwikkeling en versterking van de biologische sector worden de komende jaren extra ondersteund. Alsook het stimuleren van innovatieve projecten die een impuls kunnen geven aan de duurzame ontwikkeling van de landbouw. Voor een deel gebeurt dit in Noord-Nederlands verband, onder de vlag van de AgroAgenda Noord-Nederland. In de komende jaren wordt met een gericht stimuleringsprogramma de biologische sector in Groningen versterkt.

14.1 Agrarische bouwpercelen

De meeste Groningse landbouwbedrijven zijn akkerbouw en melkveehouderijbedrijven. Waar mogelijk goed is in te passen kan schaalvergroting van deze bedrijven mogelijk worden gemaakt en een ontwikkeling naar een duurzame landbouw gestimuleerd. Het beleid voor agrarische bouwpercelen geldt voor akkerbouw- en melkveehouderij- en intensieve veehouderijbedrijven, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

14.1.1 Nieuwe agrarische bouwpercelen

Om het landschap te beschermen dienen nieuwe bouwpercelen alleen te worden toegestaan ten behoeve van een beperkt aantal categorieën. Het gaat daarbij om:

- de uitplaatsing van een bedrijf uit het Natuurnetwerk Nederland in onze provincie;
- een bedrijf dat verplaatst wordt omdat de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan de wettelijke milieu hygiënische normen, dan wel in milieuhygiënisch opzicht valt onder het voor melkveehouderijen geformuleerde overgangsrecht in het activiteitenbesluit dan wel als bedoeld in de Wet Geurhinder en veehouderij, of omdat de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt;
- een actuele stads- of dorpsuitbreiding, dan wel de aanleg van infrastructuur binnen onze provincie staat de continuering van de bedrijfsvoering in de weg;
- het uitvoering betreft een vastgestelde specifieke taakstelling tot inplaatsing van agrarische bedrijven.

Vooraf moet uit onderzoek zijn gebleken dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een nabijgelegen bestaand agrarisch bouwperceel. Het nieuwe agrarisch bouwperceel moet daarnaast ten dienste staan van een uit onze provincie afkomstig agrarisch bedrijf, waarvan de verwachting bestaat dat de bedrijfsvoering op termijn in stand kan worden gehouden.

Voor elk nieuw agrarisch bouwperceel moet de maatwerkmethode worden toegepast. Daarbij geldt in beginsel een bovengrens van maximaal 2 ha. Voor het toekennen van agrarische bouwpercelen met een omvang groter dan 2 ha, wordt verwezen naar 14.1.2 Schaalvergroting landbouw. Voor nieuwe agrarische bouwpercelen zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.8).

14.1.2 Schaalvergroting landbouw

Van belang is dat schaalvergroting van agrarische bedrijven landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast en dit hand in hand laten gaan met een verduurzaming van de sector.

Voor het vergroten van bestaande bouwblokken tot een omvang groter dan 1 ha, of het toekennen van nieuwe bouwblokken, geldt dat de maatwerkmethode moet worden toegepast. De toepassing van deze methode kan in beginsel niet leiden tot een agrarisch bouwperceel groter dan twee hectare.

Een nieuw agrarisch bouwperceel of vergroting van een agrarisch bouwperceel tot een omvang groter dan 2 hectare is alleen toegestaan indien voor dat bouwperceel de maatwerkmethode is gevolgd en het bouwperceel bovendien ten dienste staat aan een bedrijf dat voldoet aan het Groninger Verdienmodel. Dit model is ontwikkeld om te bepalen of een (melkrundveehouderij) bedrijf en de bedrijfsvoering daadwerkelijk bijdragen aan verduurzaming van de sector. Met de toepassing van het GVM is een groot provinciaal belang gediend. Om een uniforme toepassing en handhaving van het GVM te bewerkstelligen, is het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voorbehouden aan Gedeputeerde Staten. De gemeente kan vervolgens voorzien in een bouwperceel dat correspondeert met de door Gedeputeerde Staten verleende omgevingsvergunning.

14.1.2.2 Uitbreiding bouwblok tot 2 ha

Op kaart 2 “Schaalvergroting landbouw” is voor het plangebied aangegeven dat uitbreiding van het bouwblok tot maximaal 2 ha mogelijk kan zijn. Welke werkelijke ontwikkelruimte per agrarisch bedrijf kan worden geboden zal echter uiteindelijk het resultaat zijn van de maatwerkmethode.

In landschappen met een typologie van kwetsbare gebieden kunnen landbouwbedrijven het bestaande bouwblok uitbreiden tot maximaal 2 ha. In deze gebieden is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van de maatwerkmethode, waarbij advies gevraagd moet worden aan een onafhankelijk deskundige op het gebied van natuur en landschap. Het Groninger Verdienmodel is hier niet van toepassing.

Maatwerkmethode

Om uitbreidingsplannen sneller, beter en toekomstgerichter te realiseren en deze zo optimaal landschappelijk in te passen, moet bij vergrotingen van bestaande agrarische bouwblokken boven de 1 ha de maatwerkmethode worden gevolgd. Dit houdt in dat betrokken partijen (de gemeente, de ondernemer en eventueel diens adviseur, alsmede één of meer onafhankelijke deskundigen) de planvorming voor de uitbreiding gezamenlijk oppakken en daarbij in elk geval rekening houden met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

Voorliggend bestemmingsplan is voorbereid door een maatwerkbenadering van de gemeente Oldambt. Mede de contacten met de gemeente, zoals het keukentafelgesprek, hebben geleid tot voorliggend plan.

3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van 15 november 2017 van toepassing. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen en artikelen van belang:

1. Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1);
2. Borging uitvoering erfinrichtingsplan (artikel 2.26);
3. Uitbreiding van agrarische bouwpercelen tot 2 hectare.

Hierna zal hier nader op worden ingegaan.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

In het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebouwen aangeduid als ‘karakteristiek’. Overeenkomstig artikel 2.9.1 lid 1 van de verordening dienen daarom regels ter bescherming van de hoofdvorm van deze karakteristieke gebouwen opgenomen te zijn. Daartoe is in de regels het sloopvergunningstelsel overeenkomstig de artikelen 2.9.1 lid 2 en 3 opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Borging uitvoering erfinrichtingsplan

Op grond van artikel 2.26.6 van de verordening stelt een bestemmingsplan – voor zover per geval relevant – regels die bewerkstelligen dat de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, slechts overeenkomstig een inrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd en de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Om aan dit artikel te voldoen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt op uitvoering van de erfinrichting.

Uitbreiding van agrarische bouwpercelen tot 2 hectare (artikel 2.26.3)

Een bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot een omvang groter dan 2 hectare. Een bestemmingsplan voorziet alleen in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte tussen de 1 en 2 hectare, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Aan de omvang, situering, en vormgeving van het agrarische bouwperceel, bedoeld in het tweede lid, moet een erfinrichtingsplan ten grondslag liggen, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:

- de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel worden gesloopt;
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Er is een erfinrichtingsplan uitgewerkt, zie paragraaf 2.5. In dit plan is onder meer ingegaan om de historische gegroeide landschapsstructuur, ruimtelijke elementen, en evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van het bedrijfsgebouw.

Op het perceel worden geen gebouwen gesloopt. Tevens is het aspect nachtelijk lichtuitstraling niet relevant omdat de bestaande bedrijfsvoering en het bouwen van een bewaarloods niet gepaard gaat met hinderlijke lichtuitstraling. De bedrijfslocatie is zodanig gelegen dat er geen sprake is van verandering in het bestaande woon- en leefklimaat van omwonenden. De aangrenzende bedrijfswoning (Kerkelaan 3) is eigendom van initiatiefnemers. Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden wordt niet onevenredig aangetast, zie paragraaf 4.6 Milieuhinder.

Er wordt voldaan aan artikel 2.26.3 van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Oldambt*

De Omgevingsvisie is op 30 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze Omgevingsvisie wordt een integrale visie beschreven. De Omgevingswet gaat uit van het principe 'Ja, mits' De Omgevingsvisie geeft zicht op de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving, met daarbij de verbinding naar het sociale domein. De gemeente Oldambt zoekt hierbij naar samenhang met de (regionale) dynamiek van de huidige maatschappij.

De kernkwaliteiten van de dorpen en het verschil in woonmilieu maakt dat ieder dorp zijn eigen identiteit heeft. Met dorpen heeft afstemming plaatsgevonden over de beschrijving van deze kwaliteiten.

Nieuwolda

Het meest noordelijk gelegen dorp van Oldambt is goed ontsloten via de N362. De Hoofdstraat is een doorgaande route naar het achterliggende poldergebied. Het dorp wordt in tweeën gesplitst door het Termunterzijldiep waarop de noordelijke vaarverbinding vanaf Midwolda is aangesloten. Nieuwolda heeft met de haven een adres aan het water.

De aanwezige voorzieningen concentreren zich langs de Hoofdstraat. Het nieuwe verzorgingstehuis het Hamrik met het daarop aansluitende hertenkamp en het museumgemeal de Hoogte zijn opvallende elementen in Nieuwolda.

Komvorming heeft plaats gevonden tussen het Termunterzijldiep en de Hoofdstraat. Aan de oostkant is in de Kamp nog sprake van geconcentreerde woonbebouwing. Aan de Hoofdstraat – West is overwegend (voormalige) agrarische bebouwing te vinden. Nieuwolda kent een levendig verenigingsleven. Daarnaast profileert het dorp zich als energiezuinigste dorp van Nederland.

Energietransitie

In de dorpsvisies kunnen de dorpen hun ambities op dit thema vormgeven. De gemeente kan hierbij faciliteren. Nieuwolda heeft al flinke stappen gezet en profileert zich als energiezuinigste dorp van Nederland. Doel van het project is onder andere een verduurzaming van de woningvoorraad.

In het project Duurzaam Nieuwolda staan de thema's energie, zorg, wonen en werken centraal. Maatregelen variëren van zonnepanelen en betere isolatie van bestaande huizen tot straatverlichting met ledlampen.

Doorwerking naar het plan

De bestaande loodsen op de perceel zijn minder geschikt voor zonnepanelen omdat de daken noord-zuid gericht staan. De nieuwe bewaarloods zal oost-west gericht worden gebouwd zodat hier wel zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Het bedrijf gebruikt tussen de 60.000 en 90.000 kWh per jaar.

De nieuwe bewaarloods wordt niet geforceerd en/of mechanisch geventileerd of gekoeld, maar via natuurlijke ventilatie. Feitelijk is sprake van een zgn. "doorwaai-schuur". Het betreft een duurzaam bouwconcept waarbij geen energieverpillende

beluchtingsventilatoren of andere geluidbronnen (vaste installaties of toestellen) aanwezig zijn. Op deze nieuwe loods worden de zonnepanelen aangebracht.

Buitengebied

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Oldambt is in gebruik voor landbouw en dit zal de komende jaren niet veranderen. De agrarische sector is beeldbepalend voor onze gemeente. Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan onze gemeente. Daarnaast is het gebruik maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De agrariërs en de ruilverkaveling zijn bepalend geweest voor de verschijningsvorm van het landschap. Kenmerkend voor het Oldambt is verder dat het merendeel van de bedrijven relatief grote landbouwbedrijven zijn. De schaalvergroting zal de komende jaren doorzetten. Daarnaast biedt de agrarische sector werkgelegenheid, zowel direct als indirect.

De laatste jaren is een verbreding van landbouw te zien met alternatieve teelten. Boerderijen zijn fors in omvang en ze liggen vaak op regelmatige, en naarmate de polders recenter zijn, steeds grotere afstand van elkaar. Kenmerkend zijn de uitgestrekte akkers met graan, suikerbieten en koolzaad, alsmede de strakke percelen grasland en de agrarische gebouwen die als eilanden daar middenin staan. De omstandigheden in het Oldambt zijn ideaal voor hoogwaardige landbouwproductie. De bodem is vruchtbaar, de lucht is schoon en er zijn vooruitstrevende ondernemers. Voor het verbouwen van granen is de kleibodem in het Oldambt bijzonder geschikt.

De donkerte is een belangrijke kernwaarde van het buitengebied. Sommige plekken in het buitengebied zijn 's nachts nog echt donker. Die duisternis willen we beschermen, omdat dit niet veel meer voorkomt in Nederland.

Kernvisie

De waarden van de kernkwaliteiten worden gekoesterd door de gemeente Oldambt. Oldambt is een uniek gebied waar de inwoners trots op zijn. Die unieke positie komt tot uitdrukking in kernwaarden als ruimte, rust, landschap, gastvrijheid, verbindingen (ligging aan een snelweg, aan water en Duitsland), natuur, landbouw, toerisme en recreatie, water, duisternis en karakteristieke elementen. Met inachtneming van die kernwaarden is er ruimte voor kansen en flexibiliteit.

Doorwerking naar het plan

In de Omgevingsvisie wordt 'buitengebied en landbouw' expliciet genoemd. De agrarische sector is beeldbepalend voor de gemeente. Daarnaast vanuit maatschappelijk-economisch perspectief van groot belang. De schaalvergroting is dan ook niet vreemd. Verder sluit de duurzaamheidsambities van initiatiefnemer perfect aan bij het project 'Duurzaam Nieuwolda'

Voorliggend bestemmingsplan is voorbereid door een maatwerkbenadering van de gemeente Oldambt. Mede de contacten met de gemeente hebben geleid tot voorliggend plan. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.3.2

Toekomstvisie Oldambt

De gemeenteraad van Oldambt heeft in april 2010 de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. In deze visie is een profiel van de gemeente opgesteld met een aantal (ruimtelijke) kernkwaliteiten (historische gaafheid, weidse polders met een gaaf uitzicht,

heldere sterrenhemel, grenzend aan het Waddengebied, een sterke landbouw, grensgemeente, liggend aan een A-weg en de aanwezigheid van het Oldambtmeer en nieuwe natuur). In de visie naar 2020 wordt een positief imago nagestreefd als woon- en recreatiegemeente met eigen watercultuur, veilige fietsnetwerken en gevarieerde wandelroutes.

Als de Toekomstvisie iets teweeg zou moeten brengen, is dat het creëren van een wervend en ambitieus beeld van de gemeente Oldambt. Een beeld dat bestuur, raad en organisatie van de gemeente uitdaagt om de gemeente met enthousiasme neer te zetten bij “buitenstaanders”. Een beeld dat mee gedragen wordt door bewoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. Een beeld dat de tegenstellingen overstijgt en Oldambt geeft waar ze recht op heeft: een eigen toekomst. Tenslotte een beeld dat keuzes mogelijk maakt en richting geeft voor toekomstig beleid.

De gewenste ontwikkeling op deze locatie is niet expliciet genoemd in de Toekomstvisie. De plannen zijn hiermee niet in strijd.

3.3.3 *Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen*

Recreatie, toerisme en evenementen zijn belangrijk voor het gebied. Ze zorgen voor levendigheid, leefbaarheid, economische impulsen en werkgelegenheid. De gemeente Oldambt heeft een bijzonder gebied. “Boeren, burgers en buitenlui” kunnen er goed wonen, werken en recreëren. Er is veel afwisseling in het gebied te vinden. Grote open (cultuur-) landschappen, met dijken, monumenten en de Dollard. Rust, ruimte, weidse vergezichten en schone lucht zijn interessant voor de rust en ruimte zoeker. De gemeente heeft echter ook een stad, met stedelijke voorzieningen, een divers winkelaanbod en uitgaansmogelijkheden. Mooie dorpslinten, het Oldambtmeer en de Blauwestad. Daar is meer dynamiek en vertier te vinden. Winkelen, sportieve recreatie en culturele activiteiten nodigen de actieve recreant uit. De gemeente wil de mogelijkheden voor recreatie en toerisme optimaal benutten en versterken.

Het woonhuis van de boerderij “De Olde Stoeve” wordt sinds 1996 gebruikt als groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie is opgenomen in het beleidsplan, bijlage 1. Tevens als zodanige ‘functieaanduiding’ op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven.

Bijlage 1. Voorzieningen niveau: recreatie, toerisme, horeca 2007-2010		
	Peildatum 2006/2007 APK Oldambtmeer en omgeving	Peildatum 1-1-2010 Cijfers KvK
Hotels, groepsaccommodaties	6 Hotel Fontana Bad Nieuweschan Hotel In den Stallen Winschoten Hotel Royal York Winschoten Hotel Jan Dekker Winschoten Blauwestadhoeve Midwolda Stay Okee Esborg Scheemda	7 Hotel Fontana Bad Nieuweschan Hotel In den Stallen Winschoten Hotel Royal York Winschoten Hotel Jan Dekker Winschoten Resort Landgoed Westerlee Blauwestadhoeve Midwolda Stay Okee Esborg Scheemda
Bed en Breakfast, vakantiewoningen	14 H. Dijkhuis Winschoten De Olde Stoeve Nieuwolda Juliana Winschoten Th. Aarten Winschoten Kanonnik Bad Nieuweschan Hamrikhof Nieuw Scheemda Koetshuis Oostwold Dollard Sud Finsterwolde Kostverloren 11 Finsterwolde Blauwestadhoeve Midwolda Hermans Dijkstra Midwolda	26 EsSenzo Oostwold (+) Ceres Nieuwolda (+) H. Dijkhuis Winschoten De Olde Stoeve Nieuwolda Juliana Winschoten Th. Aarten Winschoten Kanonnik Bad Nieuweschan Hamrikhof Nieuw Scheemda Koetshuis Oostwold Dollard Sud Finsterwolde Kostverloren 11 Finsterwolde

Fig. 3.1: De Olde Stoeve genoemd in bijlage 1 van het "Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen, Gemeente Oldambt".

In voorliggend bestemmingsplan krijgt de bestaande groepsaccommodatie de behorende (gebruiks- en bouw)regels die bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie' nodig zijn om de groepsaccommodatie rechte te kunnen gebruiken.

3.3.4

Welstandsnota

De nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De nota is gebaseerd op de identiteit van de gemeente en is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauwestad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen (miniwelstandsnota's van specifieke ontwikkelingsgebieden) gekoppeld.

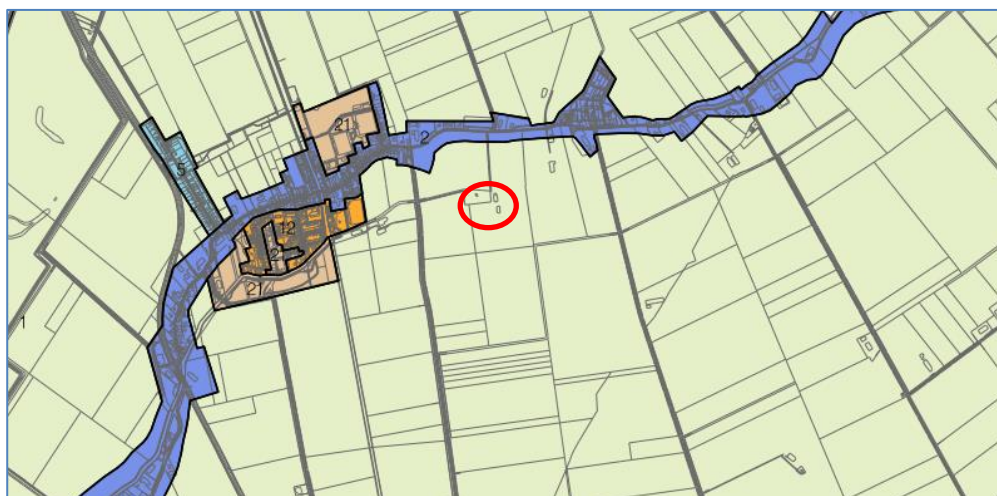


Fig. 3.2: Uitsnede van de welstandskaart met het plangebied ter hoogte van de rode aanduiding.

Op de welstandskaart heeft het gebied ter plaatse van het plangebied de categorie 1 “zeer verspreide bebouwing”. Naast de algemene criteria gelden de specifieke criteria voor dit gebied. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt aan de hand van de welstandsnota beoordeeld door de welstandscommissie.

3.4 Conclusie ten aanzien van beleid

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

De gemeente Oldambt heeft een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld, die vertaald is naar het geldend bestemmingplan.



Fig. 4.1: Uitsnede verbeelding van het geldend bestemmingsplan en het plangebied (zwarte aanduiding). Met rood aangegeven zone betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied twee dubbele bestemmingen, namelijk Waarde-Archeologie 1 en 4. Voor Waarde - Archeologie 1 en 4 is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 50 m² respectievelijk 500 m². Daarnaast geldt voor het hele plangebied de functieaanduiding 'Overige zone - dijklandschap'. Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - dijklandschap' gelden de kenmerken, zoals die zijn vastgelegd in artikel 4.1 sub j onder 1 (Agrarisch met waarden).

In het plangebied zijn bodemingrepen verwacht ten behoeve van een te bouwen bewaarloods alsmede het aanleggen van een erfplein. Deze bodemingreep en -verstoring is zodanig groot dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Begrenzing onderzoeks- en plangebied

Belangrijk is onderscheid te maken tussen het onderzoeksgebied en het plangebied. Met het *plangebied* wordt het gebied bedoeld waarop de plannen van initiatiefnemer betrekking hebben. Binnen dit gebied kunnen eventueel aanwezige archeologische resten worden verstoord door de voorgenomen graafwerkzaamheden.

Het *onderzoeksgebied* omvat het gebied waarover informatie is verzameld om een goed beeld te verkrijgen van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Het onderzoeksgebied is veelal groter dan het plangebied en verschilt al naar gelang het te onderzoeken aspect.

Toekomstige borging van de archeologische waarden

Voor de borging van de archeologische waarden in het agrarisch bouwperceel van twee hectare wordt in voorliggend bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen. Deze archeologische dubbelbestemming borgt de benodigde onderzoeken voor de eventueel toekomstige bebouwing in het agrarisch bouwperceel. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 50 m² een rapport dient te worden overlegd aan de bevoegd gezag, waarin de archeologische waarde van de bodem binnen het plangebied voldoende is vastgesteld.

Door Salisbury Archeologie B.V. is een bureau- en verkennen boordonderzoek (IVO-O) uitgevoerd, dat in rapportversie 1.1. d.d. 26 september 2018 (definitief) het volgende laat lezen:

Bekende archeologische waarden

Het plangebied is gesitueerd binnen AMK-terrein 6808. Het betreft een terrein van hoge archeologische waarde, daterend uit de Late Middeleeuwen. Het toponiem van de locatie is "De Olde Stoeve of De Hoogte". Het terrein bevat sporen van het klooster Campus Silvae, gesticht in 1259 door de abdijs van Aduard. Het klooster is in 1299 door de Dollard weggespoeld. In 1998 zijn in de schuur van de boerderij die op het AMK-terrein staat funderingsresten van het klooster aangetroffen.

Verwachting

Het plangebied heeft voor de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Voor de periode Bronstijd tot de Middeleeuwen heeft het plangebied eveneens een lage verwachting. Pas wanneer zich in het onderzoeksgebied een getij-inversierug ontwikkelt vanaf de Romeinse tijd behorende bij de Termunter Ee, is bewoning in het plangebied mogelijk. De getij-inversierug lijkt bewoond te zijn geweest. Dit blijkt uit het feit dat ter hoogte van het plangebied in de top van de oude getij-inversierug nog sporen aanwezig zijn uit de periode van voor de vorming van de Dollard-afzetting. In de 13e eeuw heeft in het plangebied een klooster gestaan. Uiteindelijk wordt het klooster in 1299 verlaten en wordt het gebied waarschijnlijk in de 15e – begin 16e eeuw afgedekt door Dollard-klei. Het plangebied heeft voor deze periode een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

Resultaten

De bodemopbouw in het plangebied bestaat van boven naar beneden uit een bouwvoor op een verstoorde laag Dollardklei op intacte Dollardklei op kwelderafzettingen behorende bij een getij-inversierug. De structuurverbetering van de grond waarbij tot 5 m -mv is geploegd, is in het plangebied niet vastgesteld. De verstoring van het plangebied is waargenomen tussen de 0,2 – 1,1 m -mv en betreft de top van de Dollardklei. De diepere verstoring binnen het plangebied tot 2,7 m -mv. heeft te maken met een recent gedempte sloot aan de westkant van het plangebied (boring 2). De top van de Dollardklei is verstoord waardoor archeologische resten in de top van de Dollardklei niet meer verwacht worden. De intacte Dollardklei is afgezet op de onderliggende kwelderafzettingen behorende bij de getij-inversierug.

De getij-inversierug lijkt ter hoogte van de boringen 1, 4 en 5 dan ook nog intact. Eventuele resten van het klooster Campus Silvae uit de Middeleeuwen kunnen hier dan ook nog verwacht worden.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek, kan worden geconcludeerd dat de hoge archeologische waarde van het plangebied kan blijven staan. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied, wordt hoog ingeschat. De archeologische resten worden verwacht onder de Dollardklei vanaf 1,4 m -mv (1,84 m -NAP) in de top van de kwelderafzettingen behorende bij de getij-inversierug. Indien de fundering alleen wordt aangelegd met stelconplaten en niet dieper wordt gegraven dan 1 m -mv (bufferzone van 40 cm) dan zullen eventueel aanwezige archeologische resten niet verstoord raken. Indien voor het plaatsen van de schuur ook gebruik gemaakt gaat worden van funderingspalen of -putten dan is vervolgonderzoek nodig. Het plangebied betreft een AMK-terrein waarvan is vastgesteld dat resten aanwezig zijn die een monumentale status hebben, maar die nooit ruimtelijk zijn begrensd. Het vervolgonderzoek zal dus eerst de ruimtelijke begrenzing en de behoudenswaardigheid van het monument moeten vaststellen. Aanbevolen wordt om, gezien de geringe oppervlakte van de beoogde nieuwbouw (1400 m²), een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven met de mogelijkheid voor een doorstart naar een opgraving in het plangebied. Eventuele archeologische resten kunnen zo ex situ worden behouden, waarna het plangebied kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling. Voor dit onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat goedgekeurd dient te worden door de bevoegde overheid.

De rapportage is namens de gemeente Oldambt door Libau beoordeeld. Libau heeft het rapport d.d. 25 oktober 2018 als volgt beoordeeld:

Libau onderschrijft het advies van het onderzoeksbureau dat archeologisch onderzoek gezien de resultaten van het booronderzoek niet nodig is zolang de graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 1 m -mv. Bij diepere graafwerkzaamheden zal proefsleuvenonderzoek inderdaad de beste onderzoeksmethode zijn. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een palenfundering zonder dat hiervoor diepere graafwerkzaamheden nodig zijn, dan is vervolgonderzoek echter niet altijd nodig. Zolang geen gebruik wordt gemaakt van grondverdringende schroefpalen of groutinjectiepalen en zolang de afstand tussen de palen minimaal 4 meter bedraagt, zal de schade aan eventuele archeologische resten beperkt zijn. In dat geval is vervolgonderzoek niet nodig.

Mochten tijdens de nu vrijgestelde graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit direct te worden gemeld bij de gemeente Oldambt en bij Libau.

Het archeologisch rapport (versie 1.1. d.d. 26 september 2018) en de beoordeling van Libau d.d. 25 oktober 2018 zijn als bijlagen opgenomen bij het bestemmingsplan.

Doorwerking naar het plan

Initiatiefnemer zal bij de uitvoering en het bouwen van de bewaarloods rekening houden met het advies. De gronden voor het aanleggen van de loodsvloer (beton op zand) en erfplein (stelconplaten) worden niet dieper dan 1 meter onder het maaiveld afgegraven.

De stalen constructie van de loods zal op een geheide fundering (heipalen) worden geplaatst op een stramien van ca. 5 meter. Een eventuele randbalk of vorstrand zal vorstvrij, op een diepte van ca. 80 cm. onder het maaiveld worden aangelegd.

4.1.1 Cultuurhistorie

In de gemeentelijke Nota Archeologie staat verwoord hoe de gemeente Oldambt omgaat met archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. De gemeente zet in op het behoud van waardevolle archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten.

Nieuwolda

Nieuwolda heette aanvankelijk Midwolderhamrik, het buitengebied van Midwolda. Door het ontstaan van de westelijke Dollardarm werd Midwolderhamrik gescheiden van het moederdorp. Bij Nieuwolda stond in de 13^e eeuw het klooster Menterwolde ofwel Campus Silvae. Dit klooster werd al in 1299 verlaten vanwege wateroverlast.

Vanuit de oude dorpen werden nieuwe dorpen gesticht, zoals Nieuw Scheemda, Nieuwolda en Nieuw Beerta. Op de historische kaarten uit 1850 en 1870 valt het plangebied binnen perceelgrenzen van de aanwezige boerderijen, ten oosten en ten westen van het plangebied. Het lijkt te gaan om een weg en beplanting. Vanaf 1925 is geen bebouwing meer aanwezig in het plangebied.

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied zijn geen monumenten gelegen.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het archeologisch bureau- en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de hoge archeologische waarde van het plangebied naar laag kan worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaats wordt klein ingeschat. Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwen en gebruiken van een bewaarloods niet tot gevolg heeft dat archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden significant worden aangetast.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dat er sprake is van juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' naar een bestemming 'Agrarisch – bedrijf' waarbij reeds een bestaande bedrijfsgronden aanwezig is en een nieuwe bewaarloods wordt gerealiseerd. Ook krijgt 'De Olde Stoeve' de functieaanduiding 'groepsaccommodatie'.

De uitbreiding van het agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van ca. 9.330 m² richt zich op het mogelijk maken van toekomstige bebouwing in het bestemmingsvlak. De aanduiding 'groepsaccommodatie' gaat niet gepaard met een bodemingreep.

Het bouwen van de bewaarloods en het aanleggen van een erfplein zorgen voor een bodemingreep. In de bewaarloods zal opslag van landbouwproducten, zoals aardappelen, uien etc., plaatsvinden. De aanwezigheid van mensen speelt een ondergeschikte rol, waardoor geen sprake is van een verblijfsruimte.

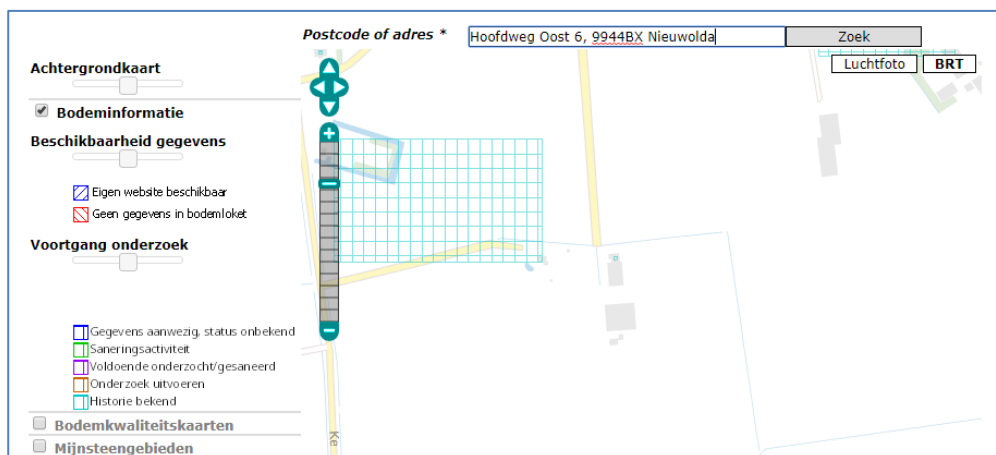


Fig. 4.2: Uitsnede uit het bodemloket.

Via het bodemloket is voor het perceel geen recente bodeminformatie bekend. De gronden waar de uitbreiding betrekking op heeft zijn landbouwkundig gebruikt en daarmee mag verwacht worden dat deze gronden niet verontreinigd zijn. Voor dit bestemmingsplan is er zodoende geen aanleiding voor het moeten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een

Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening (kaart 6).

Soortenbescherming

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

4.3.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevinden zich geen onderdelen van Natura 2000-gebieden, Nationale Parken en Wetlands. Op ruim 5,5 kilometer is de Dollard gelegen. In figuur 4.2 bevinden zich nabij het plangebied onderdelen van het NNN-natuurgebieden. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

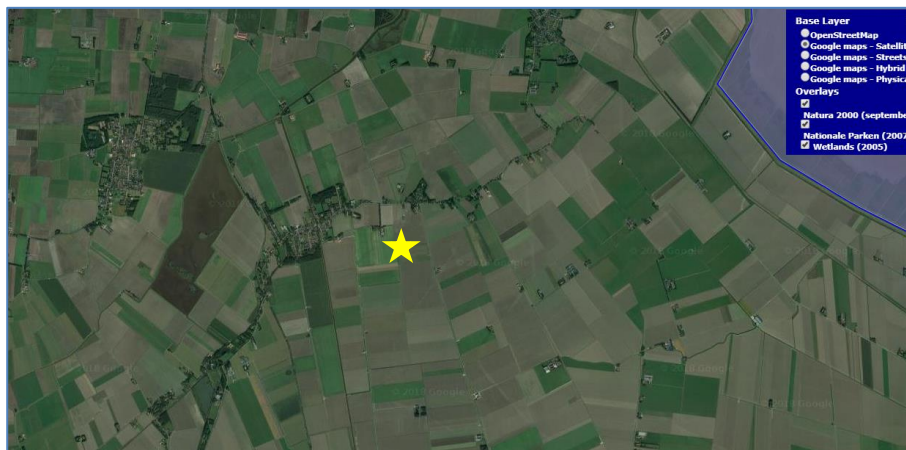


Fig. 4.3: Uitsnede uit de kaartenmachine www.synbios.nl/alterra

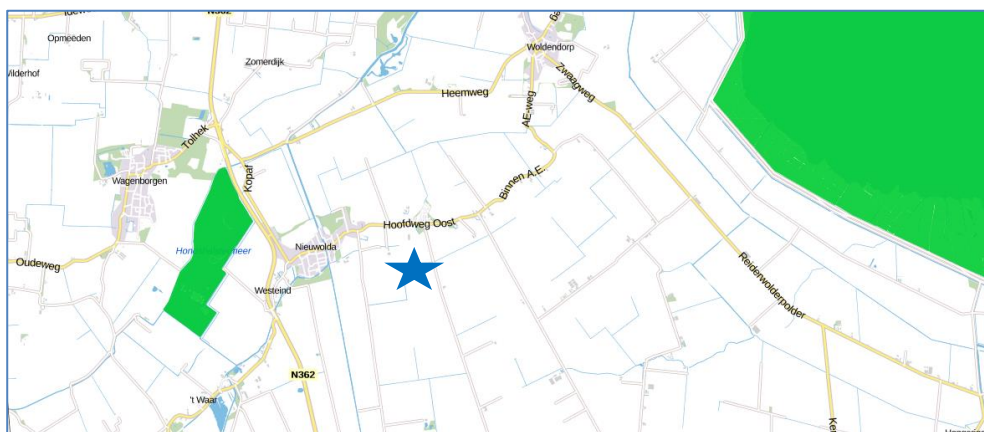


Fig. 4.4: Uitsnede van kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden (Hondshalstermeer) op circa 2,1 km in westelijke richting.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels.

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Op het perceel worden geen sloten gedempt en bouwwerken gesloopt. Ten behoeve van het project worden geen waardevolle bomen of houtsingels gekapt. Hieronder is dit middels foto's duidelijk gemaakt dat het plangebied waar de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel plaatsvindt bestaat uit voornamelijk agrarische gronden en/of veelvuldige gemaaid grasland (tuin bij de burgerwoning Kerkelaan 3). Vanwege dit grondgebruik en het daarbij behorende intensieve interval van bewerken van deze gronden zullen eventuele waardevolle soorten zich hier niet duurzaam kunnen huisvesten.



Fig. 4.5: Een verbeelding waaruit blijkt het huidige gebruik van het perceel, gezien vanaf de verharding ter hoogte van de bestaande erfplein.



Fig. 4.6: Een verbeelding waaruit blijkt het huidige gebruik van het perceel, tevens met aanzicht op de aanwezige sloot en bestaande bomenrij langs de weg.

De rondom het terrein aanwezige bomen en sloot (figuur 4.6) worden behouden, deze vervullen mogelijk voor vleermuizen en vogels (zoals mussen en zwaluwen) een vlieg- en foerageerroute. Deze bomen blijven onaangetast. Er worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek (quickscan) naar ecologie is niet vereist.

4.4

Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Het project voorziet in het bouwen van een bewaarloods.

Dat is een bedrijfsgebouw waarin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Vanuit het Bevi is het gebouw niet aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object.

De bestaande groepsaccommodatie is evenmin aan te merken als een kwetsbaar object (artikel 1 onder d. van het Bevi) omdat er sprake is van een kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van minder dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Echter is de groepsaccommodatie als 'functieaanduiding' weergegeven in het geldend bestemmingsplan en voor dit onderdeel niet relevant.

Ondanks dat er geen sprake is van het bouwen en gebruiken van een (beperkt) kwetsbaar object is zorgvuldigheidshalve de risicokaart Groningen geraadpleegd. Onderstaand een weergave van de risicokaart Groningen.

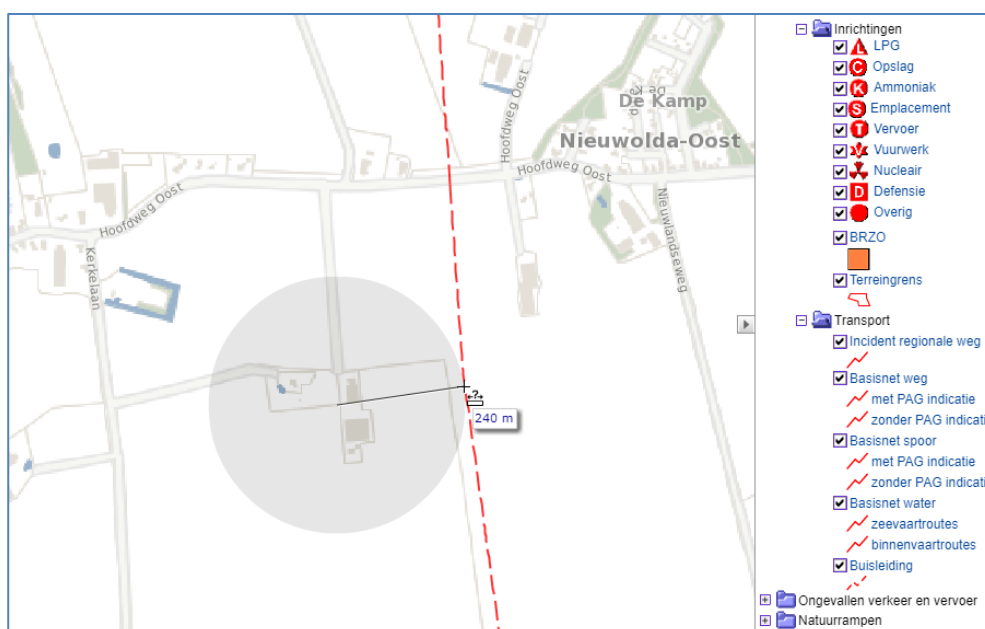


Fig. 4.7: Uitsnede risicokaart Groningen ter hoogte van het plangebied

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Het agrarisch bedrijf is geen Bevi-inrichting en valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

4.4.1.2 Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied is 1 buisleiding van de Gasunie gelegen. De leiding heeft een werkdruk van ca. 80 bar met een diameter van ca. 48 inch. Deze hogedrukgasleiding heeft een zogeheten 'invloedsgebied' van circa 580 meter.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Figuur 4.8: Tabeloverzicht inzake de inventarisatieafstanden

Het plangebied bevindt zich op ruim 240 meter van de leiding en dus binnen het invloedsgebied, zodat een nadere verantwoording nodig is als sprake is van een toename van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied.

De inventarisatieafstand voor de maatgevende leiding is ca. 580 meter. De uitbreiding van het agrarisch bouwperceel en de nieuw te bouwen bewaarloods bevinden zich binnen dit invloedsgebied.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat vanuit risicoberekeningen van deze A-660 buisleiding er geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is. Er is geen groepsrisico berekend. Een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied op zo'n grote afstand tot de leiding is ten opzichte van de bestaande situatie nihil. Voor de huidige situatie is het groepsrisico reeds verantwoord.

Met het bouwen van een bewaarloods neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied niet toe. Het onderwerp externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.4.1.3 Hoogspanningsleidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen die invloed hebben op voorliggend project.

4.4.1.4 Provinciaal Basisnet Groningen

Het plangebied is niet gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen" van de N362.

4.5 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 *Wegverkeerslawaaï in relatie tot de plannen*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. De plannen voorzien in een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel en een nieuw te bouwen bewaarloods. Het project heeft niet tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen significant gaat toenemen.

Het plan voorziet niet in geluidgevoelige objecten.

Het plangebied ligt op ruim 350 meter en ruim buiten de geluidzone van de Hoofdweg Oost. In het kader van de Wet geluidhinder is geen akoestisch (nader) onderzoek nodig.

4.5.2 *Overige bronnen inrichting*

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

4.5.3 *Conclusie*

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd.

Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Maar het is ook belangrijk rekening te houden met de omgekeerde werking, zodat bedrijven aan het Activiteitenbesluit kunnen blijven voldoen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waaruit blijkt de aanwezige bestemmingen rondom het plangebied. Het gebied kenmerkt zich als een rustig buitengebied met overwegend agrarische gronden. Direct naast het agrarische bedrijf is een woonbestemming (Kerkelaan 3) gelegen. De voormalige boerderij ("De Olde Stoeve") van het agrarisch bedrijf is al jaren in gebruik als groepsaccommodatie.

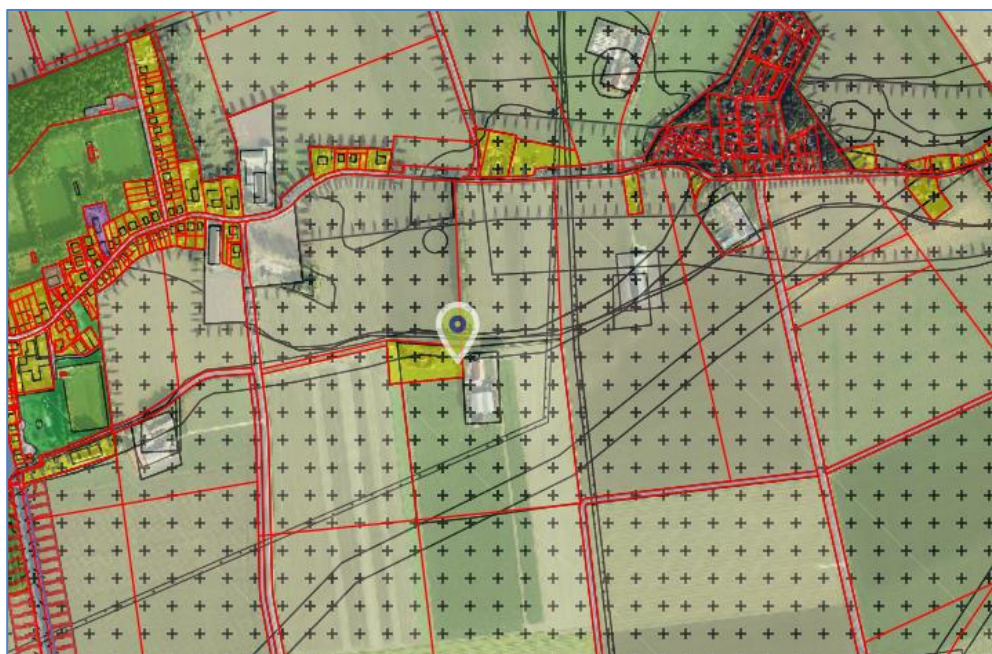


Fig. 4.9: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied en omliggende bestemmingen

Woning Kerkelaan 3

De woning Kerkelaan 3 is in eigendom van het agrarisch bedrijf (initiatiefnemer). De woning is om strategische redenen aangekocht. De woning is in feite onderdeel van het agrarisch bedrijf en wordt momenteel tijdelijk verhuurd (1 jaar huurcontract). De huurders van deze woning zijn op de hoogte van de gewenste uitbreidingsplannen. De eigenaren van de maatschap gaan daar binnen afzienbare tijd (uiterlijk 5 jaar) zelf wonen.

Vanuit de Handreiking bedrijven en milieuzonering is een akkerbouwbedrijf aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf, waarbij een maximale richtafstand geldt van 30 meter, in dit geval voor het aspect geluid. De afstand van de woonbestemming en de agrarische bestemming (na uitbreiding bouwvlak) is kleiner dan de richtafstand van 30 meter. Deze afstand is een normafstand waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Het vergroten van het agrarische bouwperceel en het bouwen van de bewaarloods heeft tot gevolg dat de aardappelkisten niet buiten op het bestaande erfplein blijven staan maar onderdak worden gezet. De nieuwe bewaarloods zal onderdak gaan bieden aan deze aardappelkisten. Deze loods komt dichtbij de woning (ca. 20 meter) dan de huidige agrarische bebouwing dat in oostelijke richting op circa 93 meter is gelegen.

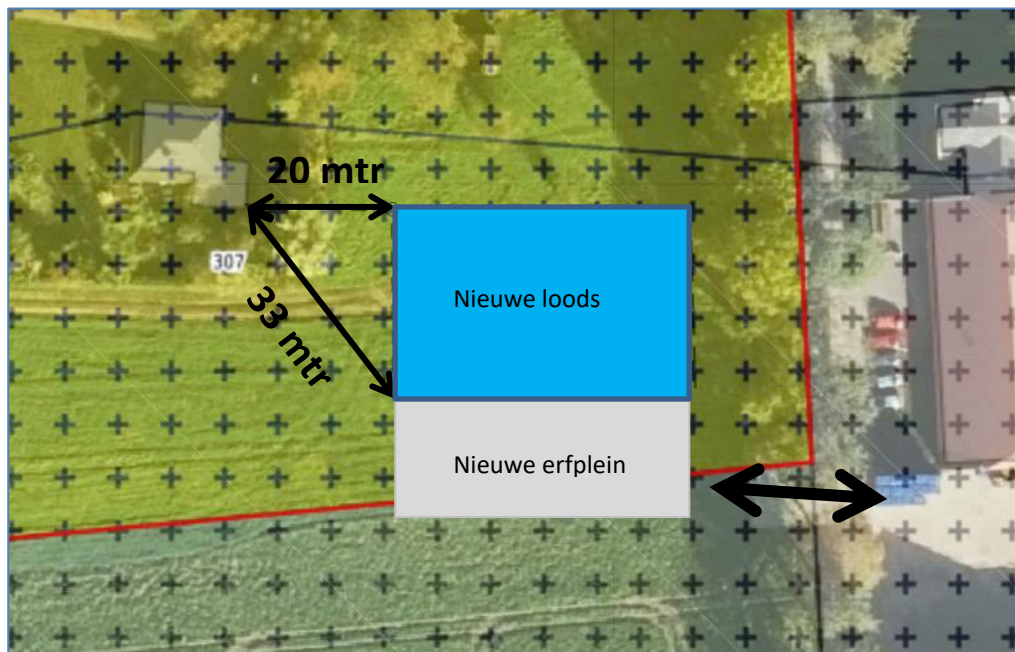


Fig. 4.10: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter hoogte van de gewenste loods (40x 25 meter) en de indicatieve ligging van het erfplein ten opzichte van de woning Kerkelaan 3. De ligging van de loods is zodanig de kopgevel van de loods vrij ligt van de singel (boomkroon/-wortels).

De afstand van 20 meter is mede het gevolg van de keuze om het bouwwerk in noordelijke richting te positioneren zodat de gevels gelijk liggen met de gevels van bestaande bedrijfsbebouwing. Ook de wens om de loods ten opzichte van de bestaande boomsingel in westelijke richting te verplaatsen, waardoor de kopgevel van de loods meer vrij van de singel komt te liggen, wat het behoud van deze singel (minder kans op schade kroon/wortels) ten goede komt.

De nieuwe bewaarloods wordt niet geforceerd en/of mechanisch geventileerd of gekoeld, maar via natuurlijke ventilatie. Feitelijk is sprake van een zgn. “doorwaai-schuur”. Hierdoor zijn geen beluchtingsventilatoren of andere geluidbronnen (vaste installaties of toestellen) aanwezig waardoor geen geluiduitstraling naar de naastgelegen woning aanwezig is. Gezien dat gegeven kan in alle redelijkheid worden afgeweken van de gestelde normafstand van 30 meter voor het aspect ‘geluid’.

Aan de zuidzijde van de nieuwe bewaarloods wordt een erfplein, in het verlengde van het bestaande erfplein aangelegd. De bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen zullen door de nieuwe loods en erfplein niet significant toenemen. De activiteiten en verkeersbewegingen zijn nu ook aanwezig op het bedrijf. De bewaarkisten met producten staan momenteel buiten op het erfplein gestapeld opgeslagen. Door het bouwen van een nieuwe koel- en bewaarloods zal in genoemde bedrijfsactiviteiten de

(hoeveelheid) verkeersbewegingen niet toenemen, echter worden de bewaarkisten, die nu buiten worden opgeslagen, onderdak gebracht in de nieuwe loods.

De activiteiten en het aantal landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid (bijv. heftrucks) zijn gedurende het laad- en losseizoen van aardappelen, uien etc. niet anders dan de gebruikelijk laad- en losactiviteiten van het agrarisch bedrijf. Het laden en lossen van de producten is seizoensgebonden en zal slechts op bepaalde momenten van het jaar zijn. Twee a drie keer per jaar wordt geoogst en worden de loodsen vol gereden. De werkzaamheden (het zgn. in- en uitschuren) duren over het algemeen niet langer dan een paar dagen, maximaal 1 week per jaar. Het nieuwe erfplein, waarop de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen plaatsvinden, is op meer dan 30 meter van de woning gelegen en voldoet daarmee aan normafstand voor het aspect geluid.

Activiteitenbesluit

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen rondom de inrichting, toelaatbare waarden genoemd voor het langtijdgemiddelde geluidniveau, als ook het maximale geluidniveau. De relevante geluidvoorschriften voor onderhavige inrichting uit het Activiteitenbesluit zijn in artikel 2.17 opgenomen. De nieuwe loods voorziet niet in vast opgestelde installaties en toestellen (tabel 2.17e.) waardoor er geen sprake is van enige geluiduitstaling naar de naastgelegen woning Kerkelaan 3. Wat betreft de laad- en losactiviteiten zijn de opgenomen waarden in tabel 2.17f. van het Activiteitenbesluit niet van toepassing op laad- en losactiviteiten, alsmede het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid.

Activiteitenbesluit en melding, inrichting type B

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods zal tevens een melding Activiteitenbesluit worden ingediend. Volgens het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek vereist als tussen 19.00 uur en 7.00 uur meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen die zwaarder zijn dan 3.500 kilo (incl. laadvermogen) en binnen 50 meter van de bedrijfsgrens geluidgevoelige objecten aanwezig zijn.

De afstand tot de woonbestemming is kleiner dan 50 meter, echter vinden zich geen (structurele) transportbewegingen in de avond- en nachturen. In dat kader zal geen akoestisch onderzoek vereist zijn. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften op te nemen bij de melding Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De nieuwe koel- en bewaarloods zal niet leiden tot een significante toename van de bedrijfsactiviteiten. Het aantal vervoersbewegingen (landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid) gaat niet significant toenemen. Feitelijk zullen de bedrijfsactiviteiten niet toenemen maar slechts deels worden verplaatst. Een gedeelte van de producten dat momenteel buiten op het erfplein staat komt onderdak in de nieuwe loods te staan. De nieuwe loods wordt een zgn. doorwaaischuur zonder enige installaties, toestellen en geluidsuitstraling.

De bedrijfsactiviteiten op het erfplein en in de loods zijn seizoensgebonden waarbij slechts een paar dagen per jaar bedrijfsactiviteiten nabij de woning aanwezig zijn. In de koel- en bewaarloods worden geen vaste installaties of toestellen opgesteld, waardoor geen geluidsuitstraling naar de woning aanwezig is.

Alles overziend wordt de aangrenzende (bedrijfs)woning door de nieuwe loods en bedrijfsactiviteiten niet onevenredig aangetast ten opzichte van het bestaand woon- en leefklimaat.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt.*
- inrichtingen die alleen of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw. *
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen*
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.
- kinderboerderijen.*

** Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.*

Het bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een agrarisch bouwperceel, het bouwen van een bewaarloods en het juridisch-planologisch bestemmen van een bestaande groepsaccommodatie. De gewenste uitbreiding van het agrarisch bouwperceel bedraagt ca. 9.330 m², tot een maximum van 2 hectare. Daarmee is het project kleinschaliger als bovengenoemde referentieprojecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Daarnaast kan bij de beoordeling van kleinere ruimtelijke plannen met behulp van de zogeheten Nibm-tool ook inzichtelijk worden gemaakt of een plan is aan te merken als Nibm-project. Hieronder hebben wij met behulp van de Nibm-tool de berekening uitgevoerd, waarbij we er van zijn uitgegaan dat circa 10% van het verkeer als gevolg van het plan bestaat uit vrachtverkeer.

Met de hierna opgenomen tabel is zichtbaar bij welke toename van het verkeer er sprake is of kan zijn van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		755
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,97
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Fig. 4.11: Worst-case berekening Nibm-tool

Het blijkt dat bij een toename van het aantal voertuigbewegingen van (als voorbeeld) 755 per dag als gevolg van het plan er nog geen sprake is van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het uitoefenen van dit agrarisch bedrijf gaat dat niet gepaard met deze grote hoeveelheid aan verkeersbewegingen, doch veel minder dan 755 extra voertuigbewegingen zoals hiervoor weergegeven. De uitbreidingsplannen van het bedrijf zorgen niet voor een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, doch blijven gelijk aan de huidige bedrijfsactiviteiten.

Uit de nibm-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer (als gevolg van dit project) niet in betekende mate is. Er is geen sprake van significante verkeersaantrekkende werking. Vermindering van de luchtkwaliteit is niet aan de orde en vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Het bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een agrarisch bouwperceel met het bouwen van een nieuwe koel- en bewaarloods.

De gewenste uitbreidingsplannen en bedrijfsactiviteiten heeft niet tot gevolg dat het aantal medewerkers of bezoekers significant zal toenemen. Het uitoefenen van dit agrarisch bedrijf gaat dat niet gepaard met deze grote hoeveelheid aan verkeersbewegingen. De uitbreidingsplannen van het bedrijf zorgen niet voor een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

Er zijn geen aanwijzingen dat het huidige parkeren een onevenredig parkeerdruk geeft op het perceel. Er is op het perceel (beide erfpleinen) – indien nodig – voldoende gelegenheid om te parkeren.

4.9 Watertoets

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

Op 20 juli 2018 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's ligt. Op basis van de ingevulde gegevens geldt de normale watertoetsprocedure. Het watertoetsdocument en uitgangspuntennotitie is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen de relevante adviezen en de wijze waarmee daar in de planvorming rekening is gehouden of wordt gehouden.

Op 30 juli 2018 heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie en het wateradvies afgegeven met onderstaande relevante opmerkingen voor het project:

- Omdat het plangebied in het buitengebied ligt, geldt hier de drempel van 1.500 m². Wanneer meer dan 1.500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd, moet dit worden gecompenseerd. Voorliggend plan voorziet in het bouwen van een bewaarloods (1000 m²) en het aanleggen van een erfplein (400 m²). Compensatie van waterberging is voor hier plan dus niet vereist.
- De opgegeven toename van verhard oppervlak is 1.400m². Het waterschap adviseert de mogelijk toekomstige uitbreiding hierin nu al mee te nemen.
- Wordt er een overloop voor het genoemde hemelwater reservoir gemaakt en waar loost deze?
- Mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater binnen het plangebied (kleibodem) lijken klein.

Het plangebied ligt in een kleigebied. De mogelijkheden om hemelwater te infiltreren zijn daarom zeer klein. Initiatiefnemers is voornemens het hemelwater van de loods en mogelijk toekomstige bebouwing op te vangen en te bufferen in een reservoirs ten behoeve van het beregenen van de gewassen. Het waterschap vindt het opslaan en benutten van hemelwater is een prima initiatief.

Voor de nieuwe koel- en bewaarloods zal een reservoir van tenminste 25 m³ aangebracht worden. Een reservoir van 25m³ is echter niet afdoende om alle hemelwater van het dakoppervlak van 1.000m² op te kunnen vangen. Vooral niet wanneer zich piekbuien voordoen. Hiervoor wordt een overloop gemaakt te worden die het overtollige hemelwater loost op het oppervlaktewater. In dit geval de nabijgelegen (schouw)sloot en/of het Kattendiep.

4.10 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'.

Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Oldambt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Participatie

De informatievoorziening van de voorgenomen plannen beperken zich tot de huurders van de Kerkelaan 3. De bewoners zijn huurders van de initiatiefnemers en hebben een huurcontract voor 1 jaar. Zij zijn geïnformeerd en kennen de huidige bedrijfsactiviteiten en de plannen voor het bouwen van de nieuwe koel- en bewaarloods.

In de nabije omgeving zijn geen omwonenden aanwezig die betrokken hoeven worden bij de uitbreidingsplannen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan aan diverse instanties verstuurd. De provincie Groningen heeft per brief van 3 december 2018 gereageerd en verzocht een aantal wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan. Beide reacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

6 Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

6.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

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

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 : Agrarisch – Bedrijf

De bestemming Agrarisch – Bedrijf is bedoeld voor alle bestaande functionerende agrarische bedrijven. Aan deze bedrijven is een bouwvlak toegekend. Binnen dit artikel zijn verder alle bouw- en gebruiksregels verwoord.

Voor de aanwezige groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- groepsaccommodatie', zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 4 en 5 Waarde – Archeologie 1 en 2

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en 2 op de verbeelding opgenomen. In de bijbehorende regels is verwoord wanneer onderzoek nodig is. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

6.3.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 7 : Algemene aanduidingsregels

Aan de hiervoor genoemde basisbestemming is de aanduiding 'Agrarisch met waarden' toegevoegd. Deze aanduiding werkt naast de onderliggende enkelbestemming door op de gronden die zijn aangeduid. De aanduiding is opgenomen ter bescherming van functies die niet direct zichtbaar zijn in het gebied, maar wel van invloed zijn op de inrichting van de omgeving.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Het kan hierbij gaan om een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de hele bestemming, dan wel een specifieke bevoegdheid voor een bepaald gebied.

Artikel 10 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met andere wetgeving op het vlak van welstand, waterschap, Wet natuurbescherming en de Wet geluidhinder.

6.3.4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 11 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 12 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda".

Projectgegevens

Project : Buitengebied, Hoofdweg Oost 6 te Nieuwolda
Projectnummer : RB 30.071
IMRO : NL.IMRO.1895.01BP0010-0401
Versie : 01
Datum : Maart 2019

Opdrachtgever

Maatschap van 't Westeinde
Hoofdweg Oost 6
9944 BX Nieuwolda

RooBeek Advies

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