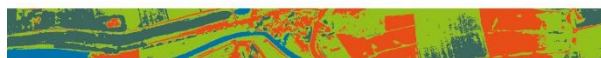


## Bestemmingsplan Buitengebied, Scheemderzwaag 1 Scheemda

Opsteller: R.O. Advies, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER  
Status: vastgesteld  
NL.IMRO: NL.IMRO.1895.03BP0009-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Datum: 27 maart 2024



**adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling**

Hunzedal 43  
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302  
info@roadvies.nl

[www.roadvies.nl](http://www.roadvies.nl)

KVK 574 12 820  
BTW NL001 4619 80 B12

## Inhoud

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| TOELICHTING.....                                        | 4  |
| 1 ALGEMEEN .....                                        | 5  |
| 1.1 Inleiding .....                                     | 5  |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied .....      | 5  |
| 1.3 Huidige planologische regelingen .....              | 6  |
| 1.4 Nieuwe situatie .....                               | 7  |
| 1.5 Leeswijzer .....                                    | 8  |
| 2 BELEIDSKADER .....                                    | 9  |
| 2.1 Rijk .....                                          | 9  |
| 2.2 Provinciaal beleid .....                            | 9  |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....                           | 10 |
| 3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN .....           | 13 |
| 3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap .....     | 13 |
| 3.2 Bodem .....                                         | 14 |
| 3.3 Milieuzonering .....                                | 14 |
| 3.4 Ecologie .....                                      | 15 |
| 3.5 Luchtkwaliteit .....                                | 16 |
| 3.6 Externe veiligheid .....                            | 17 |
| 3.7 Water .....                                         | 18 |
| 3.8 Besluit milieueffectrapportage .....                | 19 |
| 3.9 Lichthinder .....                                   | 19 |
| 3.10 Verkeer en parkeren .....                          | 20 |
| 4 JURIDISCHE TOELICHTING .....                          | 21 |
| 4.1 Algemeen .....                                      | 21 |
| 4.2 Toelichting op de verbeelding .....                 | 21 |
| 4.3 Toelichting op de regels .....                      | 21 |
| 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..... | 24 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....                   | 24 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....              | 24 |
| 5.3 Participatie: .....                                 | 24 |
| BIJLAGEN BIJ TOELICHTING .....                          | 25 |
| Bijlage 1 nieuwe terreinindeling in 2 varianten .....   | 26 |
| Bijlage 2 Archeologisch onderzoek .....                 | 27 |
| Bijlage 3 Bodemonderzoek .....                          | 28 |
| Bijlage 4 Aërius berekening .....                       | 29 |
| Bijlage 5 Aërius projectberekening .....                | 30 |
| Bijlage 6 Externe veiligheidsadvies .....               | 31 |
| Bijlage 7 Watertoets en -advies .....                   | 32 |
| Bijlage 8 Vooroverlegreactie provincie Groningen .....  | 33 |
| Bijlage 9 Participatieverslag .....                     | 34 |
| REGELS.....                                             | 35 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....                     | 36 |
| Artikel 1 Begrippen .....                               | 36 |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                         | 43 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....                     | 44 |
| Artikel 3 Bedrijf .....                                 | 44 |
| Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 .....                  | 48 |
| Artikel 5 Waarde – Archeologie 4 .....                  | 51 |

|                   |                                            |    |
|-------------------|--------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 3       | Algemene regels .....                      | 54 |
| Artikel 6         | Anti-dubbeltelregel .....                  | 54 |
| Artikel 7         | Algemene aanduidingsregels .....           | 54 |
| Artikel 8         | Algemene afwijkingsregels .....            | 54 |
| Hoofdstuk 4       | Overgangs- en slotregels.....              | 57 |
| Artikel 9         | Overgangsrecht .....                       | 57 |
| Artikel 10        | Slotregel.....                             | 57 |
| Bijlage 1         | Staat van Bedrijven .....                  | 58 |
| Verbeelding ..... | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |    |

## TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

## 1 ALGEMEEN

### 1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Scheemderzwaag 1 te Scheemda, ten noordwesten van het dorp Scheemda, is het bedrijf “Gremmer Constructie” (hierna te noemen initiatiefnemer) gevestigd. Dit bedrijf in constructie, snijtechniek, engineering, machinebouw en verspaning heeft op het perceel een aantal bedrijfsgebouwen staan en er is een bedrijfswoning aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel meer bebouwing te realiseren. Voor de meeste loodsen zijn al vergunningen verleend of is de aanvraag in procedure. In totaal zijn er in de nieuwe situatie 7 bedrijfsgebouwen. Voorts zijn er nog plannen voor de realisatie van een werkplaatsloods op het midden van het terrein (4000 m<sup>2</sup>) en een kantoor (600m<sup>2</sup>) met parkeerruimte. In **bijlage 1** is de gewenste situering weergegeven. Hierbij zijn 2 varianten uitgewerkt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal initiatiefnemer een keuze maken uit één van de 2 varianten.



**Figuur 1: vooraanzichten op perceel Scheemderzwaag 1 te Scheemda**

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Scheemderzwaag 1 te Scheemda (kadastraal bekend gemeente Scheemda, Sectie M, nummer 1521) en is een perceel van 39.085m<sup>2</sup> met bedrijfsbebouwing. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Scheemda in de gemeente Oldambt en wordt begrensd door groenstroken (bomen) en open gebied en aan de oostzijde (achter een bomenrij van circa 100 meter) staat een ziekenhuis.

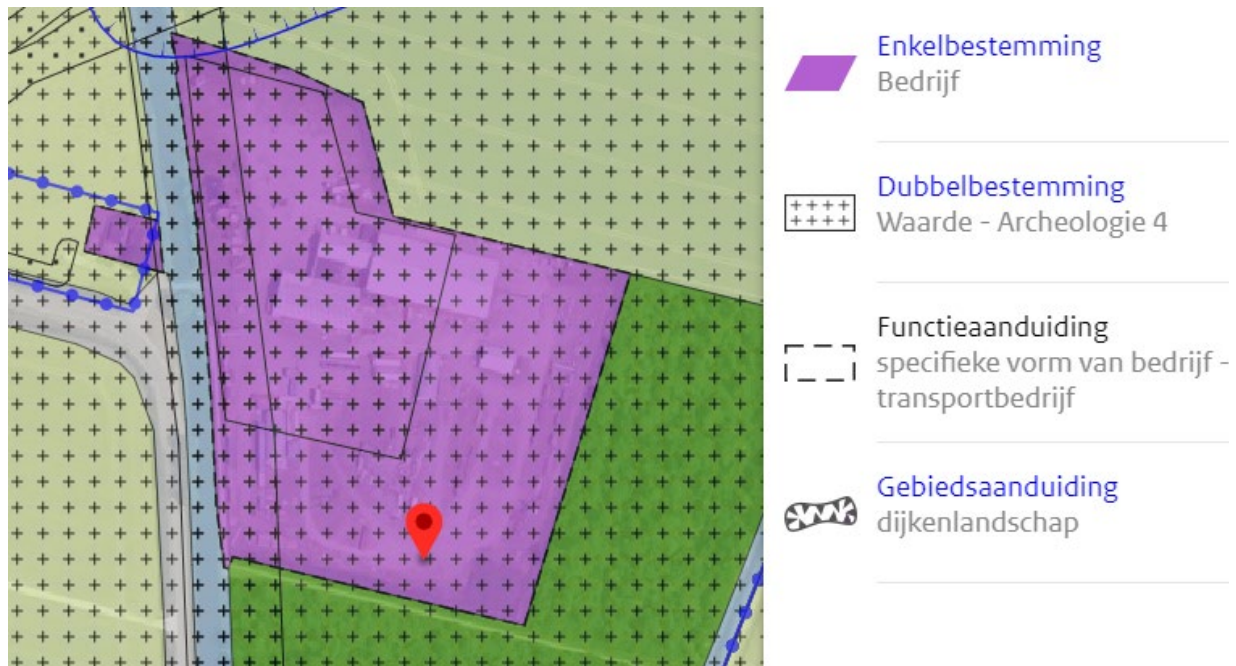


**Figuur 2: luchtfoto perceel Scheemderzwaag 1 te Scheemda ([google/maps.nl](https://www.google.nl/maps))**

Het perceel heeft een ontsluiting op de Scheemderzwaag, de weg van Scheemda naar Noordbroek, en is gelegen nabij de A7.

### **1.3 Huidige planologische regelingen**

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oldambt” van de gemeente Oldambt (vastgesteld 20 maart 2013) en het geconsolideerd vastgestelde plan (21 januari 2016) heeft de locatie de bestemming “Bedrijf”. Voor dit perceel geldt tevens een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4” en “Waarde-Archeologie 2” (ter plaatse van het noordoostelijke deel binnen zwart omlijnde kaders en daarmee ter plaatse van meest noordelijke gewenste gebouw). Op het perceel is volgens de functieaanduiding een transportbedrijf toegestaan.



**Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Oldambt” ter hoogte van het perceel Scheemderzwaag 1 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))**

De toevoeging van de werkplaatsloods en kantoorruimte is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat het bebouwde oppervlak aan bedrijfsgebouwen eenmaal met 20% mag worden vergroot. Dit oppervlak is echter reeds bebouwd in een eerder stadium. Een toename van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen is dan ook in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan “Scheemderzwaag 1 te Scheemda” regelt het voorgenomen plan en bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding wordt het plangebied aangegeven met de bedrijfsbestemming en archeologische bestemming. De functieaanduiding “transportbedrijf” vervalt. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in deze toelichting aangetoond dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en wordt een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

#### 1.4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er een werkplaatsloods en kantoorruimte bijgebouwd. De oppervlakte van de werkplaatsloods bedraagt 4000 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van het kantoorgebouw 600 m<sup>2</sup>. Naast het kantoorgebouw worden nog 3 extra parkeerplaatsen gecreëerd, zodat er 7 parkeerplaatsen bij het kantoorgebouw aanwezig zijn. Onderstaande afbeeldingen geeft schetsmatig weer waar de nieuwe bebouwing gerealiseerd zal worden. In **bijlage 1** van deze toelichting is de nieuwe plattegrond van het plangebied, in 2 varianten, weergegeven.

De grote werkplaatsloods komt op het middenterrein. De nieuwe loods is zichtbaar vanaf de weg, maar wordt aan alle andere 3 kanten ingesloten door de bestaande bebouwing. Onderstaande afbeelding geeft weer hoe het terrein ter hoogte van de nieuwe loods landschappelijk is ingepast. Om te zorgen voor voldoende waterberging in de nieuwe situatie wordt de sloot aan de rand van het plangebied uitgebreid. In paragraaf 3.7 wordt uitgebreid ingegaan op de vereiste compensatie van de waterberging.



**Figuur 5: Landschappelijke inpassing terrein ter hoogte van de nieuwe werkplaatsloods**

Middels de toelichting van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de nieuwe situatie in overeenstemming is met het principe van een goede ruimtelijke ordening.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 4 behandelt de juridische verantwoording en hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijk

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

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

De bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De laddertoets is niet op onderhavig planvoornemen van toepassing. De Ladder is namelijk van toepassing op nieuwe bedrijventerreinen. In dit geval is er sprake van een bestaand bedrijf waarbij de uitbreiding binnen het bedrijventerrein plaatsvindt. Er is geen sprake van een nieuw bedrijventerrein.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in 2.1.1 genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor onderhavig planvoornemen.

#### 2.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels voor duurzaam ruimtegebruik uit de SVIR, zoals vertaald in de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nationaal belang noch van een inperkende werking op grond van het Barro. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met het ruimtelijk rijksbeleid.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1 Omgevingsvisie 2016-2020

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 (vastgesteld d.d.1 juni 2016, laatstelijk geactualiseerd 25 mei 2022) bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie Groningen op de fysieke leefomgeving. Het accent ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de

kenmerkende bebouwde en onbebouwde elementen. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken. Een belangrijk doel is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn zoveel mogelijk visies op deelterreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het beleid voor economie, energie, cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is kaderstellend voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie en medeoverheden. Ook voor andere partijen (bedrijven) die invloed uitoefenen op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie richtlijnen. De Omgevingsvisie is onderverdeeld in vijf thema's en elf provinciale belangen:

- *Ruimte*
  1. Ruimtelijke kwaliteit
  2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
  3. Ruimte voor duurzame energie
  4. Vitale landbouw
- *Natuur en landschap*
  5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
  6. Vergroten biodiversiteit
- *Water*
  7. Waterveiligheid
  8. Schoon en voldoende water
- *Mobiliteit*
  9. Bereikbaarheid
- *Milieu*
  10. Tegengaan milieuhinder
  11. Gebruik van de ondergrond

Uit de kaart 'Landschap' blijkt dat het perceel tot het 'Grootschalig open landschap' behoort. De provincie vraagt gemeenten om deze waarde te beschermen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige bestemmingsvlak en dus ook binnen het gebied dat al de bestemming "Bedrijf" heeft in het geldende bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen gebruik gemaakt van landerijen die nu niet tot het bedrijf behoren. Het grootschalige open landschap wordt niet aangetast.

Uit de kaart 'Ruimte' blijkt dat het perceel tot het 'buitengebied' behoort. De landschappelijke kenmerken van het buitengebied mogen niet worden aangetast. Zoals hierboven aangegeven blijven de huidige waarden in buitengebied onaangeroerd.

### 2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. Via de Omgevingsverordening werkt het beleid uit de Omgevingsvisie door in plannen van gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening maakt duidelijk wat wel en niet aanvaardbaar is met het oog op provinciale belangen. De kaarten behorende bij de Omgevingsverordening geven geen bijzonderheden aan welke de voorgenomen ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2023 van kracht wordt, heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden.

Belangrijk voor het buitengebied is dat de gemeente de kenmerkende openheid wil behouden. Omdat deze ontwikkeling plaatsvindt binnen het huidige terrein van het bedrijf blijft de kenmerkende openheid van het buitengebied behouden. Een tweede kernkwaliteit is de duisternis. Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze waarde. Hieraan wordt tegemoetgekomen, behalve in het gebouw zelf wordt er geen verlichting aangebracht op het onbebouwde terrein.

### 3.3.2 Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2011-2012

Met als doel om regieaanwijzingen te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is in gezamenlijk overleg tussen de provincie Groningen, de stichting Libau en de gemeente Oldambt enige jaren geleden het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt opgesteld. Daarin staat een beschrijving van de gemeente met 'regieaanwijzingen' voor de toekomst.

Scheemda is één van de nederzettingen aan de voormalige Dollardrand. De nederzettingen aan deze rand betreffen voornamelijk lintdorpen. Om deze structuur herkenbaar te houden zijn de volgende regieaanwijzingen in het beleid opgenomen:

- het beleid is gericht op het afleesbaar houden van de karakteristieke lintstructuur in het Oldambster landschap, met de doorgaande hoofdlinten en dwars hierop de laantjes en de verbindingslinten. Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de transparantie binnen deze linten en de visuele verbondenheid met het omringende landschap. Waar zich de mogelijkheid voordoet, moet verstorende bebouwing worden aangepast of verwijderd.
- de hoofdlinten (i.c. de Hoofdweg-Huningaweg) worden als ruimtelijke eenheid opgevat. Nieuwe – grotere – invullingen moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de ruimtelijke structuur van deze gebieden.
- voorzieningen horen vooral thuis aan het hoofdlint, terwijl het woonkarakter van de verbindingslinten en de dwarslaantjes wordt beschermd.

Door het voorgenomen plan, worden bovengenoemde regieaanwijzingen niet aangetast.

### 2.3.3 Nota Archeologie en Beleidskaart Archeologie

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. Historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m<sup>2</sup> vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;
3. Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m<sup>2</sup> vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats;
4. Gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m<sup>2</sup> vindt bureauonderzoek en eventueel vervolgonderzoek plaats.

#### *Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:*

De Nota Archeologie geeft richtlijnen voor planregels. In onderhavig bestemmingsplan zijn de verwachtingswaarden vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 4'. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Voor deze locatie is een bureauonderzoek uitgevoerd. De weerslag daarvan is opgenomen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

#### 2.3.4 Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)

De gemeente Oldambt heeft in 2013 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Scheemda.

In het plan wordt rekening gehouden met bovengenoemde punten. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan Welstand en is bij goedkeuring uitvoerbaar.

### 3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

#### 3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

##### 3.1.1 Cultuurhistorie

Het bedrijfsperceel zal niet worden uitgebreid, maar er zal bebouwing worden toegevoegd binnen de contouren van het huidige bedrijfsperceel. Voor dit perceel aan de Scheemderzwaag 1 te Scheemda geldt het behoudt en herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden die horen bij de waarde dijenlandschap met de bijbehorende kenmerken zoals opgenomen in het vigerend bestemmingen. Deze kenmerken zijn:

- recht wegenpatroon;
- afwisseling tussen groene transparante ontginningslinten en open agrarisch achterland;
- dijkcoupures;
- duisternis;
- waardevolle dorpsilhouetten;
- grootschalige tot zeer grootschalige open gebieden;
- toenemende grootschaligheid richting Dollard;
- plaatselijke reeksen puntsgewijze verdichtingen in de vorm van boerderijen met erfbeplantingen of boomgaarden;
- lijnvormige verdichtingen voornamelijk langs de randen van het gebied;
- vlakke ligging;
- hoofdzakelijk grote akkerbouwpercelen;
- cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
- bebouwing voornamelijk langs (voormalige) dijken;

Bovengenoemde punten zullen door de toevoeging van de loods en kantoorgebouw niet in het gedrang komen. In paragraaf 3.9 zal nog verder worden ingegaan op de duisternis.

##### 3.1.2 Archeologie

Zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oldambt” heeft het perceel ter plaatse van de te realiseren bebouwing een archeologische waarde : “Waarde – Archeologie 2 en 4”. Dat betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden de gronden zijn vastgesteld en waarin is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Aangezien het hier gaat om een plan met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Laagland Archeologie heeft ter hoogte van het plangebied reeds een bureauonderzoek uitgevoerd voor eerdere ontwikkelingen op het perceel (zie **bijlage 2**). Uit dit onderzoek blijkt dat de er een grote kans bestaat dat in het oostelijke plangebied een mesolithische vindplaats aanwezig is. Een eventuele vindplaats bevindt zich op een diepte van ongeveer 140 tot 180 cm -mv, vermoedelijk onder een opgebracht pakket. Mogelijk is tussen opgebracht pakket en dekzand nog een intacte veenlaag aanwezig. Met name in dat geval is te rekenen met een goeddeels intacte vindplaats.

De kans dat deze vindplaats door de voorgenomen bodemingrepen wordt aangetast is gering. Dit hangt af van de wijze waarop de bedrijfsgebouwen gefundeerd gaan worden. Als de bodemverstoring beperkt blijft tot maximaal circa 100 cm -mv en/of wordt gefundeerd op palen die met een onderlinge

afstand van minimaal 4 m van elkaar worden geboord/geslagen, dan blijft bodemverstoring beperkt. Bovendien is een eventuele vindplaats dan op een later moment nog toegankelijk voor archeologisch onderzoek. In dat geval is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien geplande bodemverstoringen dieper reiken, of indien een dichter funderingsplan wordt gehanteerd, wordt wel een nader archeologisch onderzoek nodig geacht.

De werkzaamheden zullen zodanig worden uitgevoerd dat de funderingspalen op minimaal 4 meter van elkaar worden geslagen. Hierdoor blijft de bodemverstoring beperkt. De uitvoering van de werkzaamheden heeft daarmee geen nadelige consequenties voor eventuele archeologische restanten.

### 3.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Vanwege de voorgenomen overdracht van gronden heeft Klijn Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deze locatie (d.d. 14 juli 2020, zie **bijlage 3**). Hieruit is gebleken dat er geen ernstige bodemverontreinigingen zijn geconstateerd, met uitzondering van één boring (boring 12), waar verontreiniging met PAK is aangetroffen. De gebouwen worden niet gebouwd ter plaatse hiervan.

Voor de omgevingsvergunning in de zuidoosthoek van het perceel is in het kader van de omgevingsvergunning in 2022 nog een onderzoek uitgevoerd naar grond aldaar waar in 2020 en 2021 een depot aanwezig was. Het ging hier om de bodemkwaliteit van een samengestelde partij. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik zoals genoemd in die Betreffende omgevingsvergunningaanvraag. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming bleek wel dat in de nabijheid ten hoogste lichte verontreiniging is aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit bleek dat de onderzochte stoffen niet voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem. De gehalten waren licht verhoogd. Het bodemonderzoek geeft bij de aangetroffen matige verhogingen wel aanleiding voor een nader onderzoek, maar dit staat de voorgenomen bouwplannen niet in de weg. Temeer omdat de aangetroffen verontreiniging onder het bestaande gebouw zit.

Omdat de overige boringen geen verontreinigingen laten zien is en de lichte verontreiniging onder het bestaande gebouw zit is nader bodemonderzoek niet nodig voor het voorgenomen bouwplan en is er vanuit het aspect bodem geen belemmering voor het bouwen van de werkplaats en het kantoorgebouw.

### 3.3 Milieuzonering

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

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

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

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

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan worden aangemerkt als een ‘gemengd gebied’, waarin wonen en werken elkaar afwisselen.

Er worden een loods en kantoorgebouw bij geplaatst voor de uitbreiding van de werkzaamheden. Op het perceel was alleen sprake van een transportbedrijf, maar daar komt nu o.a. een constructiewerkplaats bij. Deze valt qua milieuzonering onder milieucategorie 3.2 (constructie-werkplaats in gesloten gebouw) met een grootste richtafstand van 100 meter voor geluid. Voor een transportbedrijf was de grootste richtafstand ook 100 meter ten behoeve van geluid. De richtafstand blijft dan ook gelijk.

De bestaande zones/richtafstanden blijven door dit initiatief ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De situatie in de milieuzonering is dan ook ongewijzigd en daardoor is er sprake van een verantwoorde milieuzonering.

### **3.4 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

#### **Soortenbescherming**

De bouw van de bedrijfsgebouwen vindt plaats op het huidige bedrijfsterrein. Dit gedeelte is reeds verhard met granulaat. Daarom zullen er hier geen beschermde planten of dieren voorkomen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Flora en fauna.

#### **Gebiedsbescherming**

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Liefthingsbroek en het Zuidlaardermeer. Deze liggen op een afstand van respectievelijk 25 en 20 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en gelet op de aard van het plan kan worden uitgesloten dat de realisatie van de gebouwen waar onderhavig bestemmingsplan op is gebaseerd negatieve gevolgen heeft voor het behoudt of voor de ontwikkeling van deze Natura 2000-gebieden.

#### **Stikstof**

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt

stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

#### *Effecten stikstofdepositie*

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

#### *Toetsingskader*

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen.

Uit deze berekening (zie **bijlagen 4 en 5**) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is.

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (op circa 20 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS-calculator is het plan vergunningsvrij uitvoerbaar.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld, de zogenaamde NIBM-tool. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

Naar verwachting heeft de uitbreiding 16 extra verkeersbewegingen tot gevolg, die grotendeels uit vrachtverkeer bestaan.

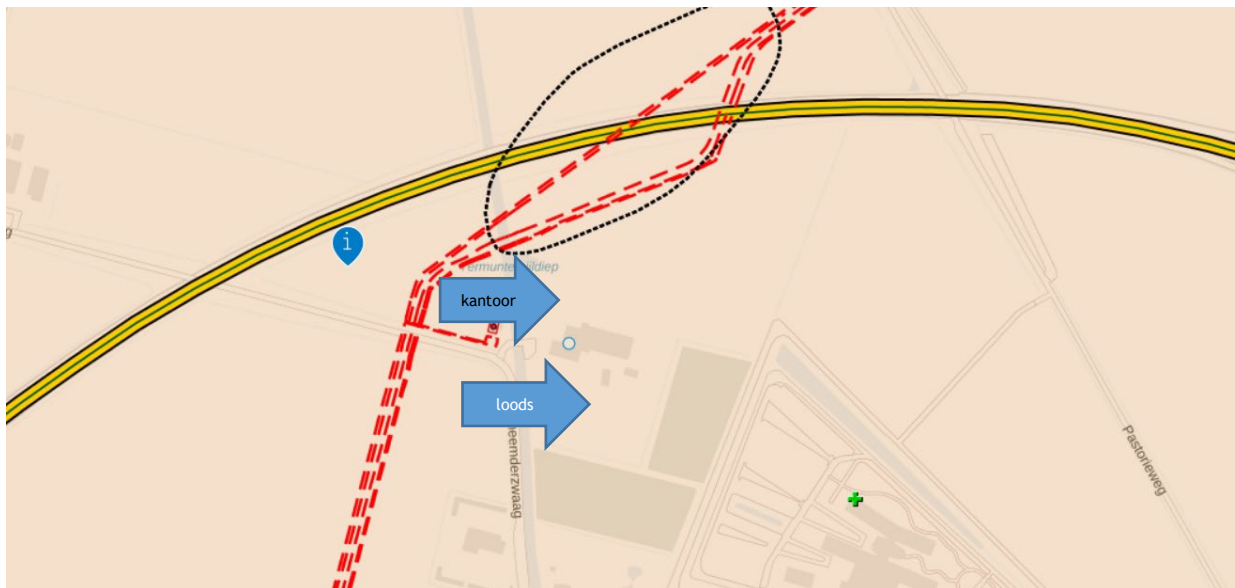
Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van extra verkeer dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

|                                                                                                      |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 16    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 80,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,18  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,02  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

**Figuur 6: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

### 3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



**Figuur 7: Uitsnede risicokaart ter hoogte van perceel(www.atlasleefomgeving.nl)**

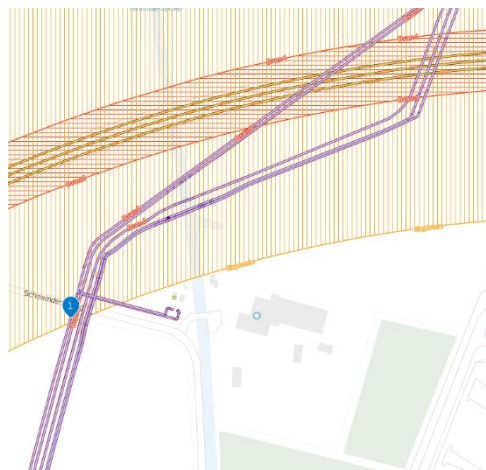
Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich één risicovolle-inrichting en risicovolle transportroutes bevinden:

- Gasontvangststations van de Nederlandse Aardolie Maatschappij en Gasunie op ongeveer 100 meter;  
Deze inrichtingen vallen niet onder het Bevi en eventuele veiligheidsafstanden voor deze opslag vallen binnen de inrichtingsgrens. Voor deze installatie gelden geen risicoafstanden en deze vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Buisleidingen  
Op circa 70 meter van het te realiseren kantoorgebouw bevinden zich een 5-tal buisleidingen te weten:

Aardgasleidingen NEN 3650-leiding A-666, A- 660, A-513, A-504 en N509-40 van de Gasunie. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, waardoor deze buisleiding geen belemmering vormt.

- **Wegen**

Op naast gelegen afbeelding is zichtbaar dat het plangebied zich bevindt aan de rand van de invloedsfeer (brandaandachtsgebied in verband met vervoer gevaarlijke stoffen over de weg) van de A7. Deze weg ligt op circa 145 meter tot de grens van het plangebied. Het gewenste kantoorgebouw ligt op iets meer dan 200 meter. Het kantoorgebouw ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A7, maar buiten de 200 meter. Dit betekent dat het groepsrisico wel verantwoord moet worden, maar er geen berekening nodig is.



De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de richtwaarde van het PR10-6 per jaar.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied en gedeeltelijk binnen de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleidingen. Het ruimtelijk plan heeft invloed op de hoogte van het groepsrisico. De toename van het groepsrisico ten aanzien van hogedruk aardgastransportleidingen A-504 en A-513 bedraagt meer dan 10% ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico bedraagt, ondanks de toename van het groepsrisico, in dit gebied minder dan 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Ondanks dat er sprake is van een laag groepsrisico moet het groepsrisico in het bestemmingsplan worden verantwoord.

Het nieuwe kantoorgebouw ligt volledig binnen de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleidingen. In verband met de hoge hittestraling als gevolg van een fakkelbrand door een breuk van een aardgastransportleiding of een lek in een aardgastransportleiding is het advies om het kantoor verder van de buisleidingen af te situeren.

Daarnaast wordt geadviseerd het bedrijf op de hoogte te stellen van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van een mogelijk incident van een hogedruk aardgastransportleiding. Hierbij dient te worden aangegeven om het handelingsperspectief ten tijde van een buisleidingincident in het BHV-plan van het metaal bewerkend bedrijf op te laten nemen.

Ten aanzien van de rijksweg A7 is er geen groepsrisico berekend. De groepsrisicoberekening levert geen slachtoffers op. Ten aanzien van de A7 is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

De volledige externe veiligheidsrapportage is als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd.

### **3.7 Water**

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Om de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen binnen het Waterbeleid is de Watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Uit het advies blijkt dat er een aanvullende waterberging van 336 m<sup>3</sup> moet worden gerealiseerd. Dit advies wordt opgevolgd. De bestaande schouwsloot zal hiertoe worden verbreed. Het wateradvies is als **bijlage 7** bij deze toelichting gevoegd.

### 3.8 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). Aangezien het om een kleinschalig project gaat kleiner met een oppervlakte onder de 25 hectare lijkt een milieueffectbeoordeling niet nodig is. Echter, op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd.

Eén van de meest opmerkelijke wijzigingen is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit melden, deze hoeft niet te worden gepubliceerd in de Staatscourant;
- de initiatiefnemer van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit dit bij de vergunningaanvraag toevoegen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet altijd worden toegepast wanneer sprake is van een activiteit die is genoemd in onderdeel C of D van bijlage I van het Besluit m.e.r.. De vermelding dat de betreffende ondergrens niet wordt overschreden is onvoldoende als motivatie om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Dit houdt in dat voor **elk besluit, plan of activiteit** dat na 16 mei 2017 is ingediend, en betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r.

Door middel van deze C- en D-lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen vergroting van het bedrijventerrein. Een bedrijf voor lassen of metaalconstructies wordt ook niet genoemd in de Categorie C en D van het Besluit mer. Mede omdat uit deze toelichting blijkt dat de wijziging geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft is een milieueffect-beoordeling (m.e.r.- beoordeling) niet nodig voor deze aanpassing.

### 3.9 Lichthinder

Het perceel is zoals aangegeven in vigerend bestemmingsplan, gelegen in een zone die is aangeduid als "Dijkenlandschap", waarbij aandacht moet worden geschonken aan de kernkwaliteit 'Duisternis (zie 3.1.1. voor alle kenmerken).

Op grond van de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) kan worden gesteld dat er in dit plangebied sprake is van een gebied met een lage omgevingshelderheid. Bij het bepalen van de lichtsterktes zullen de hierbij behorende normen in acht worden genomen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de diverse gebouwen dient te worden aangetoond dat aan de Richtlijn wordt voldaan.

### **3.10 Verkeer en parkeren**

Zoals in hoofdstuk 1 gesteld is het terrein goed bereikbaar middels de weg Scheemda-Noordbroek. Op het terrein is voldoende parkeerruimte om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Scheemderzwaag 1 te Scheemda dient rechts zeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

### 4.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

### 4.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

#### **Gebruiksregels**

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

#### **Bouwregels**

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

#### **Flexibiliteit**

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

## **Opzet regels**

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

### **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 vastgesteld.

#### [artikel 1](#)

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](#)

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.

### **Hoofdstuk 2 bestemmingsregels**

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

#### [artikel 3:](#)      **Bedrijf**

Binnen de bestemming Bedrijf wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. In principe zijn alleen bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijven toegestaan en bedrijven die legaal aanwezig zijn, hieronder valt onderhavig bedrijf. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes van de gebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens in de regels opgenomen

#### [artikel 4 en 5:](#)   **Waarde – Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 4**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 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](#)

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

#### [artikel 7](#)

In dit artikel zijn regels opgenomen het beschermen van het waardevolle dijkenlandschap dat in het plangebied aanwezig is.

#### [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.

#### **Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in [artikel 9](#) het overgangsrecht , zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 10](#) is de slotregel. In dit artikel 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 Scheemderzwaag 1, Scheemda.

## 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade heeft de gemeente, met initiatiefnemers, een overeenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan "Scheemderzwaag 1 te Scheemda", heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar de provincie Groningen en naar het waterschap Hunze en Aa's. De reactie van het waterschap is opgenomen in de waterparagraaf van deze toelichting (3.7). De provincie Groningen heeft bij brief d.d. 3 augustus 2023 op het plan gereageerd. De provincie heeft 2 opmerkingen:

1. De maatwerkmethode is niet toegepast.

Antwoord: Deze is alsnog toegepast, aan het plan is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd, de uitvoering hiervan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

2. Ter plaatse van de te bouwen werkplaats dient alsnog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Antwoord: Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de te bouwen loods wordt hierover een definitieve beslissing genomen. In optie wordt genomen om de te bouwen loods enigszins te verplaatsen zodat er niet in de mogelijk verontreinigde grond hoeft te worden gegraven.

De vooroverlegreactie van de provincie Groningen is als **bijlage 8** bij deze toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

### 5.3 Participatie:

Voorafgaande aan de terinzagelegging heeft initiatiefnemer de direct omwonenden, welke binnen een cirkel van 300 meter wonen, geraadpleegd. Deze omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het initiatief zoals in dit bestemmingsplan neergelegd. Het participatieverslag is als **bijlage 9** bij deze toelichting gevoegd.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

**Bijlage 1**      **nieuwe terreinindeling in 2 varianten**

## Bijlage 2      Archeologisch onderzoek

## Bijlage 3      Bodemonderzoek

#### Bijlage 4      Aeries berekening

## Bijlage 5      Aeries projectberekening

## Bijlage 6      Externe veiligheidsadvies

## Bijlage 7      Watertoets en -advies

## Bijlage 8      Vooroverlegreactie provincie Groningen

Bijlage 9      Participatieverslag

## **REGELS**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Scheemderzwaag 1 Scheemda van de gemeente Oldambt;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.03BP0009-0401 met de bijbehorende regels;

3. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

5. aanduidingsgrens:

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

6. aan huis gebonden beroep of bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt behouden;

7. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

8. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

10. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

11. belemmerde zone:

zone ter bescherming van gasleidingen of andere nutsvoorzieningen waarbinnen op grond van een zakelijk recht niet gebouwd mag worden;

12. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

13. bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

14. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

15. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

16. bijgebouw:

een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

17. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

18. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

19. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

20. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

21. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

22. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

23. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

24. carport:

overkapping, bedoeld voor het stallen van een auto;

25. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

26. dak:

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

27. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

28. erf:

een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht is ingericht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

29. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

30. gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

31. geluidgevoelig object:

een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene Maatregel van Bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;

32. habitattoets:

toets als bedoeld in artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Deze toets kan bestaan uit de volgende stappen:

a. nagaan of de activiteit significante effecten kan hebben op de speciale beschermingszone (voortoets);

b. een passende beoordeling in geval is geconstateerd dat sprake kan zijn van significante gevolgen;

33. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwvlak of bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

34. huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

35. kap:

een geheel of gedeeltelijk niet-horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuinhellende dakschilden;

36. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico, dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden;

37. landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

38.mantelzorg

het bieden van zorg aan een naaste;

39. natuurbeschermingswettoets:

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, zal worden verleend;

40. natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

41. objecten voor minder zelfredzame personen:

Objecten zoals basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs, zorginstellingen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen bij zorginstellingen of

bejaardenhuizen, dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (bijvoorbeeld sociale werkvoorziening), cellencomplexen of daarmee gelijkgestelde inrichtingen;

42. overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt en dat geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;

43. peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

44. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

45. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

46. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

47. tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:

1. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;

2. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven;

48. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

49. voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

50. woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

7. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van een bouwperceel;

8. de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. metaalbewerkend bedrijf (SBI-codes 251, 331) tot maximaal milieucategorie als bedoeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- c. bedrijven die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal aanwezig zijn;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen in de bestemming is begrepen;
- ondergeschikte detailhandel in de bestemming is begrepen voor zover het de verkoop betreft van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten en de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen en zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle bedrijven uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie begrepen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Bebouwing ten dienste van bedrijf.

1. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:

- a. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 10 m en 14 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. de dakhelling moet minimaal 15° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;

- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven.

2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 m bedragen.

b. Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen

#### HOOFDGEBOUW

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.

2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:

- a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
- d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 20°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

#### BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:

1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 12 m;
3. voor windturbines geldt dat de ashoogte ten hoogste 15 m mag bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de duisternis;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in: lid 3.2, onder 1, sub c, voor het toestaan van een geringere dakhelling, dan wel een platte afdekking van de gebouwen.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

- het gebruik van gronden voor het opslaan van containers en aanverwante materialen tot een hoogte hoger dan 10 m;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2, dan wel niet behorend tot de bedrijven die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal aanwezig zijn.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### BEDRIJVEN NIET GENOEMD IN DE STAAT VAN BEDRIJVEN

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 3.5 verlenen voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de Staat van bedrijven, onder de categorieën 1 en 2.

### 3.7 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;

3. het graven of dempen van watergangen;
4. het dempen van kolken;
5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, met uitzondering van herdrainage;
6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
  - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- het normale onderhoud betreffen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

#### 4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde – Archeologie 2 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. Voor bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Erfgoedwet;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan het aanwezige kleipakket;

2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan het aanwezige kleipakket;
3. het graven of dempen van watergangen;
4. het dempen van kolken;
5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
  - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- het normale onderhoud betreffen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde – Archeologie 4 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'dijkenlandschap' worden de volgende kenmerken nagestreefd:

- recht wegenpatroon;
- afwisseling tussen groene transparante ontginningslinten en open agrarisch achterland;
- dijkcoupures;
- duisternis;
- waardevolle dorpssilhouetten;
- grootschalige tot zeer grootschalige open gebieden;
- toenemende grootschaligheid richting Dollard;
- plaatselijke reeksen puntsgewijze verdichtingen in de vorm van boerderijen met erfbepantingen of boomgaarden;
- lijnvormige verdichtingen voornamelijk langs de randen van het gebied;
- vlakke ligging;
- hoofdzakelijk grote akkerbouwpercelen;
- cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
- bebouwing voornamelijk langs (voormalige) dijken.

### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

#### GEBOUWEN VAN OPENBAAR NUT

8.2 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van de regels tot een maximum inhoud van 75 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast.

#### AAN HUIS VERBONDEN BEDRIJF

8.3 Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van de regels voor een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate moet worden gehandhaafd, hetgeen betekent dat:
  - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  - 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
  - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
- b. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen betekent dat:
  - 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  - 2. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  - 3. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in of gelijk zijn te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
  - 4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;

5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

8.4. Het verlenen van in dit artikel bedoelde omgevingsvergunningen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Scheemderzwaag 1 Scheemda van de gemeente Oldambt.

Behorend bij het besluit van 27 maart 2024.

## **Bijlage 1      Staat van Bedrijven**