# ADDENDUM D.D. 30 JULI 2020 BIJ “RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERLENGDE EKAMPERWEG 1 OOSTWOLD - 3 APRIL 2018”

ORDITO.NL

# ADDENDUM D.D. 30 JULI 2020 BIJ "RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERLENGDE EKAM-PERWEG 1 OOSTWOLD - 3 APRIL 2018"

## GEMEENTE OLDAMBT

| | |
|---|---|
| Planstatus | **ontwerp** |
| Datum | **30 - 07 - 2020** |
| Plan identificatie | |
| Auteur(s) | |

Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

**1. Inleiding 3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Actualisatie bestemmingsplan Blauwestad 5

**2. Planbeschrijving 6**
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 6

**3. Beleidskader 8**

**4. Randvoorwaarden 9**
4.1 Archeologie 9

**5. Uitvoerbaarheid 10**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 10
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 10

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op 3 april 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de vervangende nieuwbouw van een woning met kantoor aan de Verlengde Ekamperweg 1 te Oostwold. Het plan betrof het vervangen van de bestaande woning door een nieuw te realiseren woning met een kantoor. Deze kantoorruimte is zelfstandig van aard en is bedoeld voor ca. 7 medewerkers. De oppervlakte van de vervangende nieuwbouw heeft met ca. 285 $m^2$ een kleiner oppervlakte dan de voormalige oppervlakte van 323 $m^2$.

De woning met kantoor zijn inmiddels gerealiseerd. Naast de woning met kantoor wil de eigenaar een schuur van 240 $m^2$ realiseren, die wat betreft ruimtelijke uitstraling aansluit bij de woning met kantoor.

De schuur past niet binnen de bouwregels en het bouwvlak van het huidig bestemmingsplan. De gemeente Oldambt acht echter de nieuwe schuur stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2020' dat momenteel bij de gemeente Olbambt in voorbereiding is, is het bouwvlak voor Wonen vergroot naar 70 bij 70 meter en is een maximaal te bebouwen oppervlakte van 525 $m^2$ opgenomen. Op basis van deze regeling zou de schuur gebouwd kunnen worden. Het is echter gewenst om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Blauwe Stad 2020' al de omgevingsvergunning voor de nieuwe schuur te verlenen. Door middel van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelgevallen regeling) met een ruimtelijke onderbouwing kan deze omgevingsvergunning verleend worden. Door middel van dit addendum in combinatie met de ruimtelijke onderbouwing uit 2018 is de aanvaardbaarheid van de nieuwe schuur onderbouwd.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

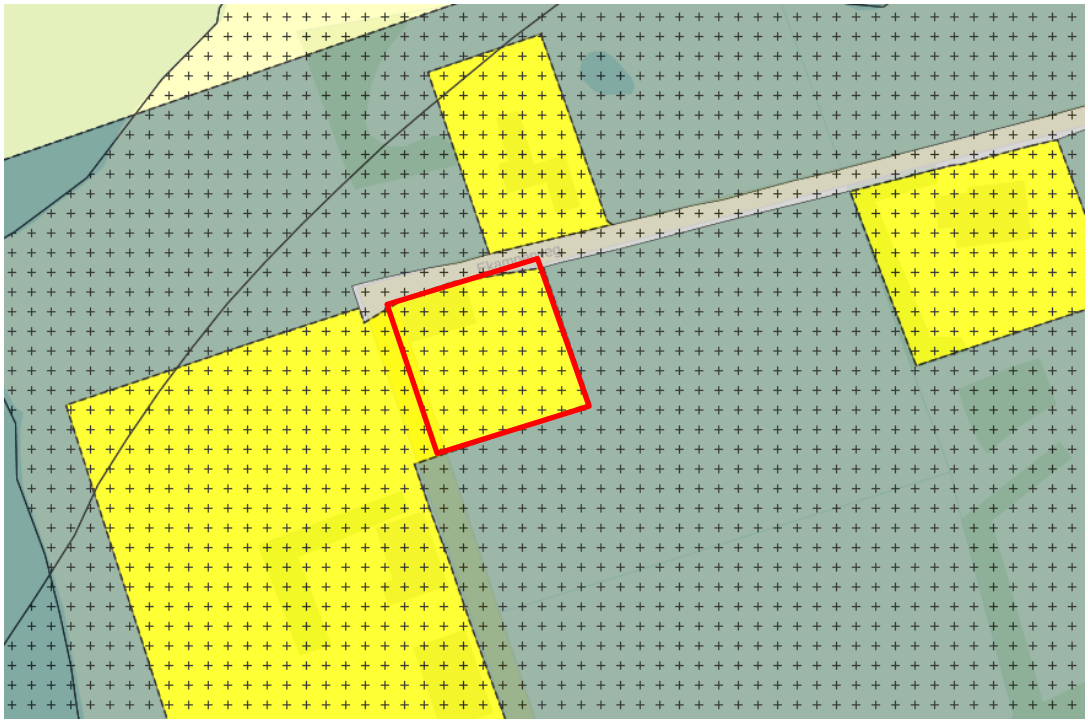
Het plangebied is gelegen in Oostwold tussen de ontwikkelingsgebieden De Wei, Het Havenkwartier en Het Park. Het betreft een open landelijk gebied met weidevelden rondom het plangebied. Het perceel bevindt zich aan de Verlengde Ekamperweg 1 in de gemeente Oldambt. De woning ligt op de hoek van de Ekamperweg en de Verlengde Ekamperweg. De omliggende woningen liggen op een afstand van tussen de 75 en 175 meter. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1 Ligging plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie van het plangebied is het bestemmingsplan ‘bestemmingsplan Blauwestad (geconsolideerde versie) van de gemeente Oldambt’ (geconsolideerd op 25 juli 2015) van toepassing. Op afbeelding 2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ’Wonen’. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van het wonen toegestaan. Al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Op 3 april 2018 is in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning met kantoor van 285 $m^2$.

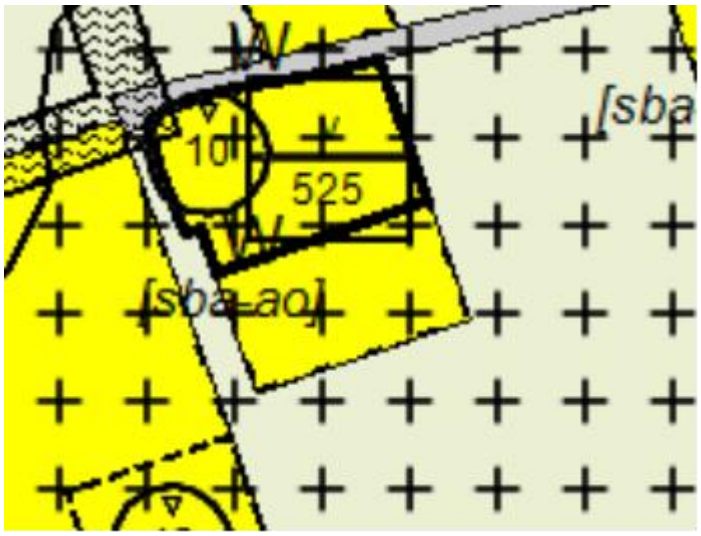


Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

## 1.4 Actualisatie bestemmingsplan Blauwestad

De gemeente Oldambt is bezig met de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2020'. Gezien de planontwikkeling is overeengekomen dat het plangebied wordt opgenomen in de actualisatie. In deze actualisatie wordt voor het plangebied een groter bouwvlak opgenomen van 70 meter bij 70 meter met een maximaal te bebouwen oppervlak van 525 $m^2$.

Op basis van deze regeling zou de schuur gebouwd kunnen worden. Het is echter gewenst om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Blauwe Stad 2020' al de omgevingsvergunning voor de nieuwe schuur te verlenen. Door middel van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelgevallen regeling) met een ruimtelijke onderbouwing kan deze omgevingsvergunning verleend worden.




Afbeelding 3 verbeelding ontwerp bestemmingsplan herziening Blauwestad 2020

# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Bestaande situatie

Op de locatie is recent de nieuwe woning met kantoor met een oppervlakte van 285 $m^2$ gerealiseerd.

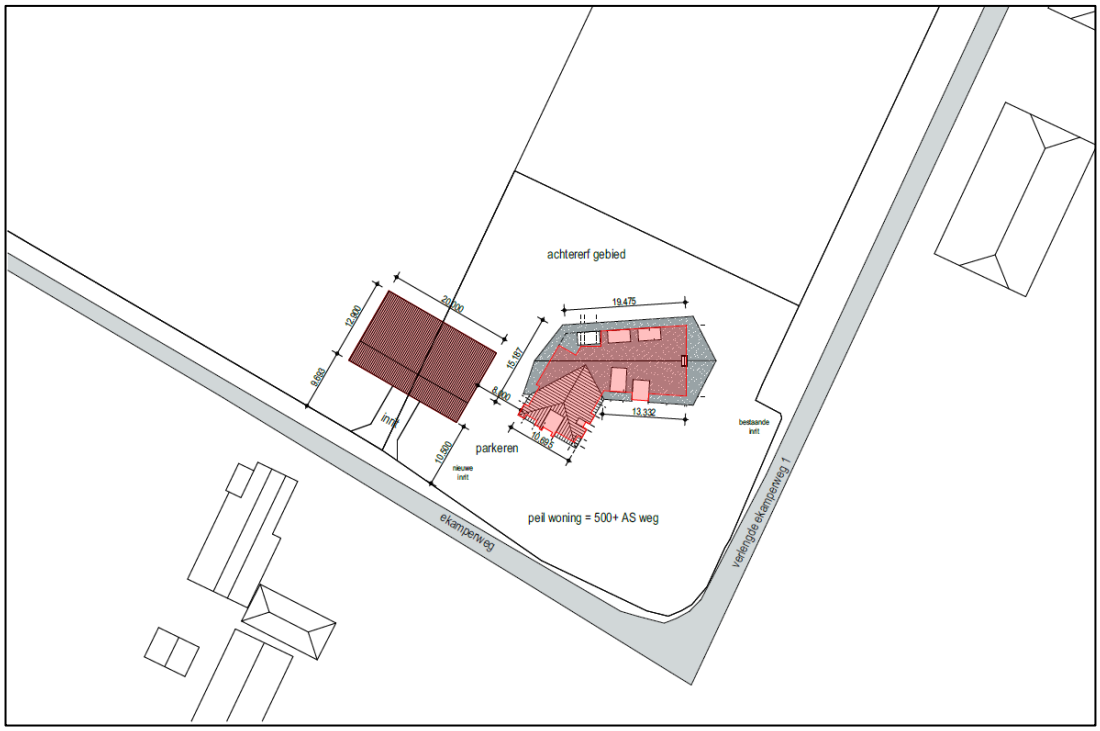
**Afbeelding 4 impresseie ontwerp nieuwe woning met kantoor Verlengde Ekamperweg 1**

In de omgeving zijn de vijf woongebieden van de ontwikkelvisie voor de Blauwestad gelegen, Het Riet, De Wei, Het Park, Het Wold en Het Havenkwartier.
Rondom het plangebied zijn agrarische activiteiten (grotendeels) beëindigd en zijn de boerderijen getransformeerd tot burgerwoningen in de vorm van woonboerderijen. De voormalige agrarische gronden hebben plaats gemaakt voor een open graslandschap met hier en daar kenmerkende houtsingels die de lijnen van het aanwezige slotenpatroon weergeven.

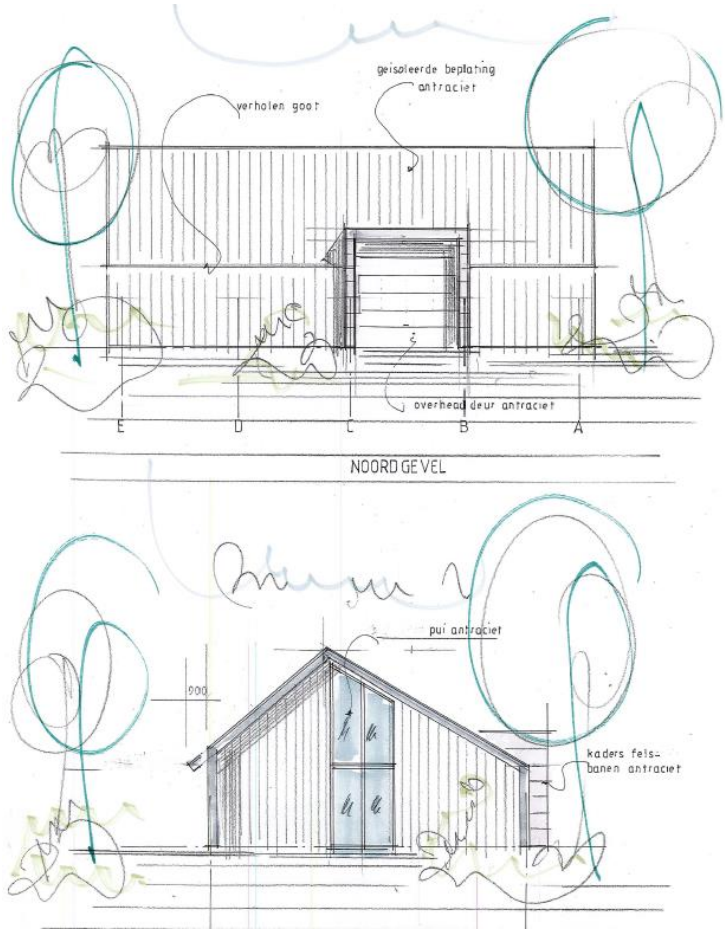
## 2.2 Toekomstige situatie

Aan de oostzijde van de nieuw gebouwde woning met kantoor wordt een nieuwe schuur met een oppervlakte van 240 $m^2$ gerealiseerd. De schuur wordt aan de oostzijde van de woning geplaatst en vormt door de korte nabijheid tot de woning een samenhangend geheel met de woning. De schuur is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Met de stedenbouwkundige van de gemeente Oldambt is ter plaatse de positie en situering van de nieuwe schuur bepaald.
De schuur heeft een goothoogte van 3,30 meter en een bouwhoogte van 8,00 meter. De schuur is voorzien van een asymmetrische kap.

De schuur zal geheel privé worden gebruikt. Denk aan opslag boot, caravan, aanhanger, paardentrailer, weidesleep, stalling 2-3 privé auto's. Het zal een opslagplek zijn voor o.a. halsters, 50 kg paardenbrok, afrasteringmateriaal etc. Hooiopslag zullen enkele kleine pakken hooi en stro zijn voor de pony's. Klein materieel betreft een grasmaaier, weidesleep, tuingereedschap etc. De pony's zijn shetland pony's welke nooit binnen zijn. Deze lopen in principe altijd buiten en alleen bij ziekte zullen ze binnen zijn. Er zullen dus nooit permanent dieren binnen staan.




Afbeelding 6 Ontwerp nieuwe schuur ten oosten van de woning met kantoor




Afbeelding 6 impressie gevels nieuwe schuur

# 3. BELEIDSKADER

Deze addendum op de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning 3 april 2018 bevat een kleinschalige afwijking van de bouwregels en het gebruik op een locatie waar het, op basis van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning uit 2018, al een woning met kantoor is toegestaan, alsmede vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning 3 april 2018 is een uitgebreide toetsing aan het beleidskader opgenomen. Een nadere toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid is voor deze kleinschalige afwijking ten gevolge van de schuur niet noodzakelijk.

# 4. RANDVOORWAARDEN

Binnen de procedure van een ruimtelijk plan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor veel projecten betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten. Omdat in dit geval zijn de meeste (milieu) onderzoeken reeds uitgevoerd bij de omgevingsvergunning voor de woning met kantoor d.d. 3 april 2018.

## 4.1 Archeologie

In het kader van de bouw van de woning met kantoor op basis van de vergunning van 3 april 2018 is een archeologisch bureauonderzoek en een nader archeologisch onderzoek met boringen uitgevoerd. Hierin werden geen te beschermen archeologische waarden aangetroffen. Het perceel is vervolgens voor de bouw van de woning en kantoor grotendeels afgegraven tot ca. 1 m-mv en voorzien van een nieuw zandpakket. Dit geldt eveneens voor de locatie van de nieuwe schuur. Door de bouw van de schuur worden geen archeologische waarden aangetast. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

# 5. UITVOERBAARHEID

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

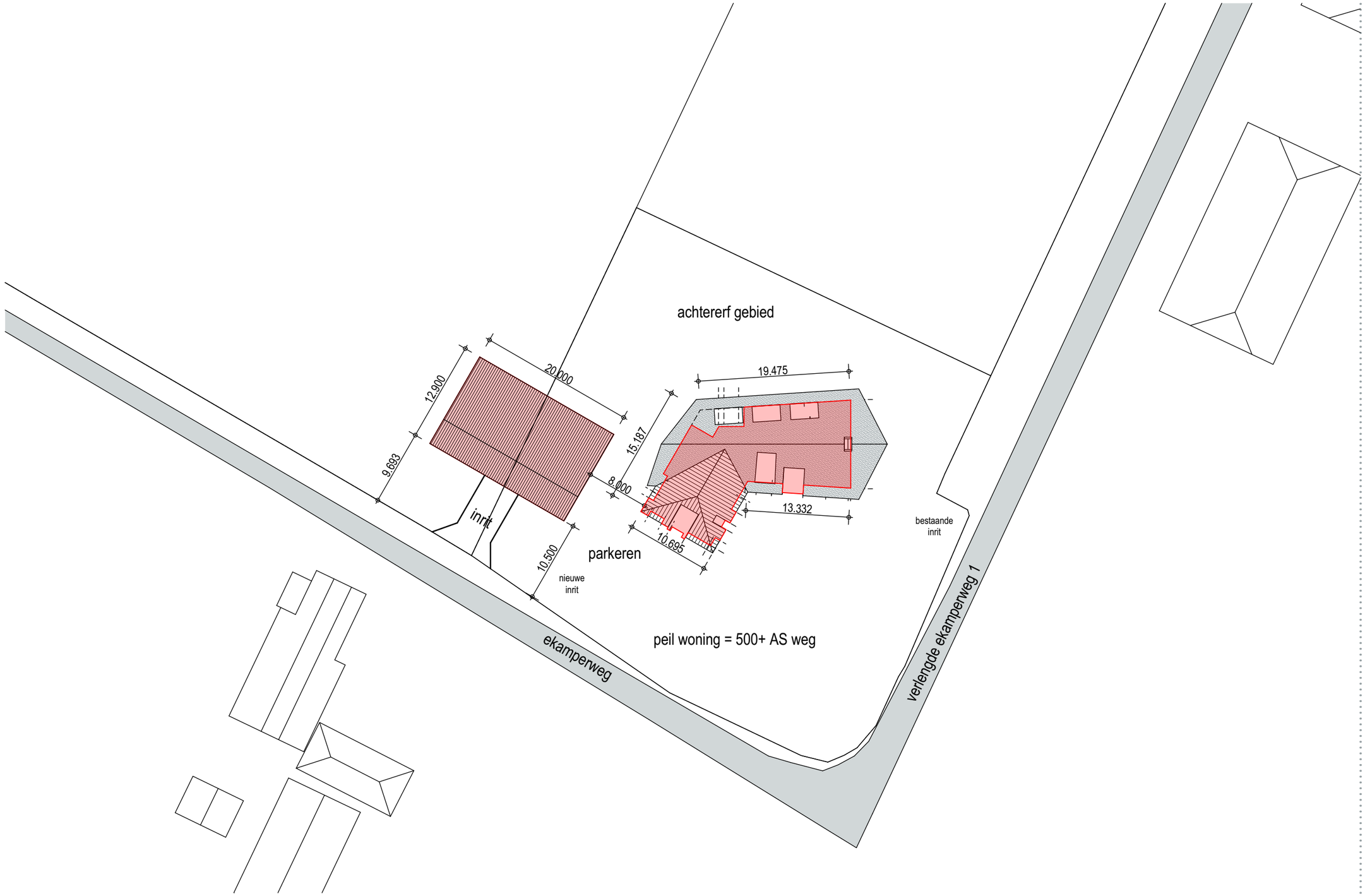
Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Onderhavig plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee onder andere de kosten van de procedure en eventuele planschade verhaald worden.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze planontwikkeling zal de reguliere wabo-procedure van toepassing zijn.

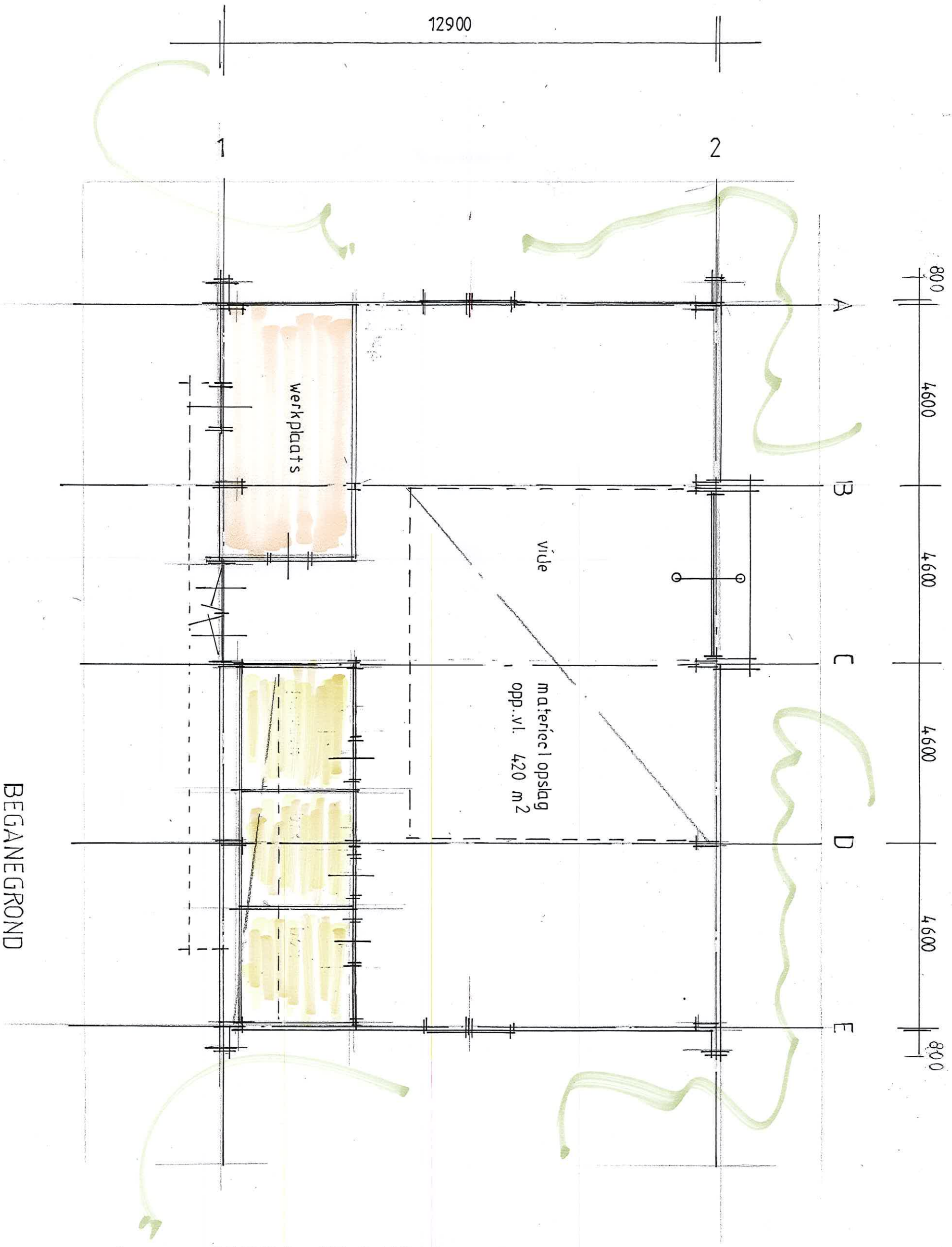
# BIJLAGE 1: BOUWPLAN SCHUUR




# SITUATIE



BONGERS
architecten bna

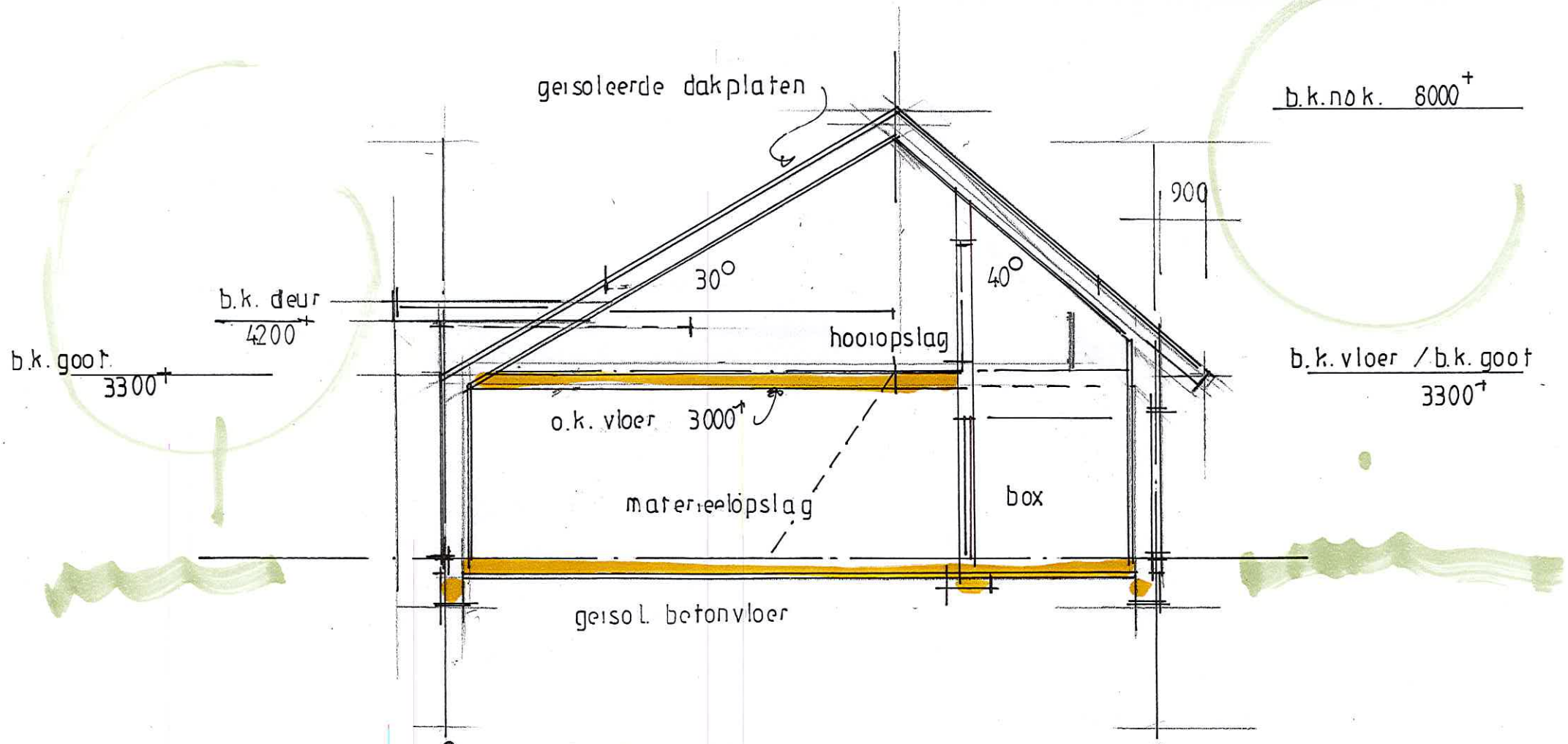



BEGANEGROND

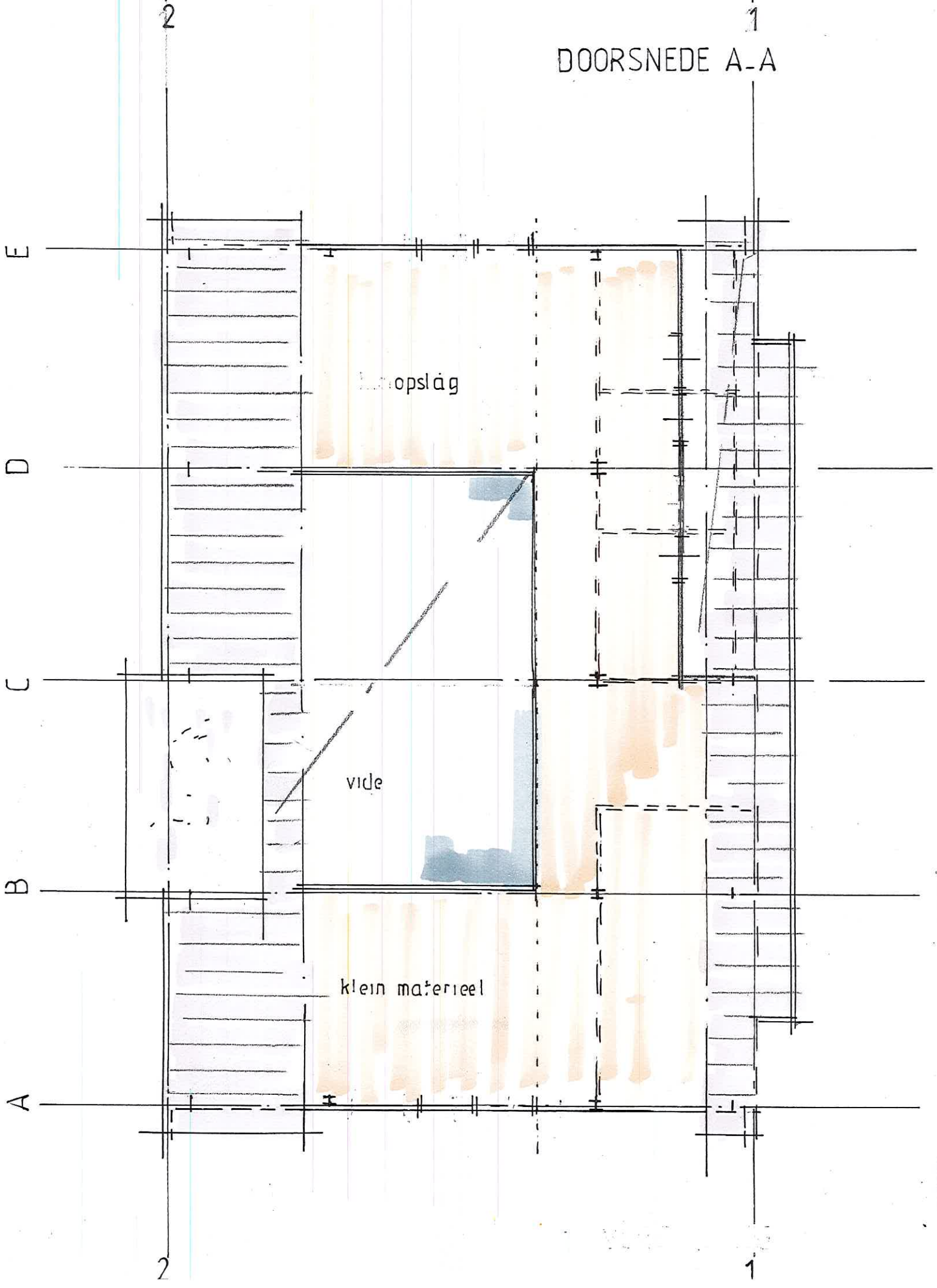
NIEUW TE BOUWEN OPSLAG LOODS

Verlengde EKAMPERWEG te OOSTWOLD

BONGERS
architecten bna

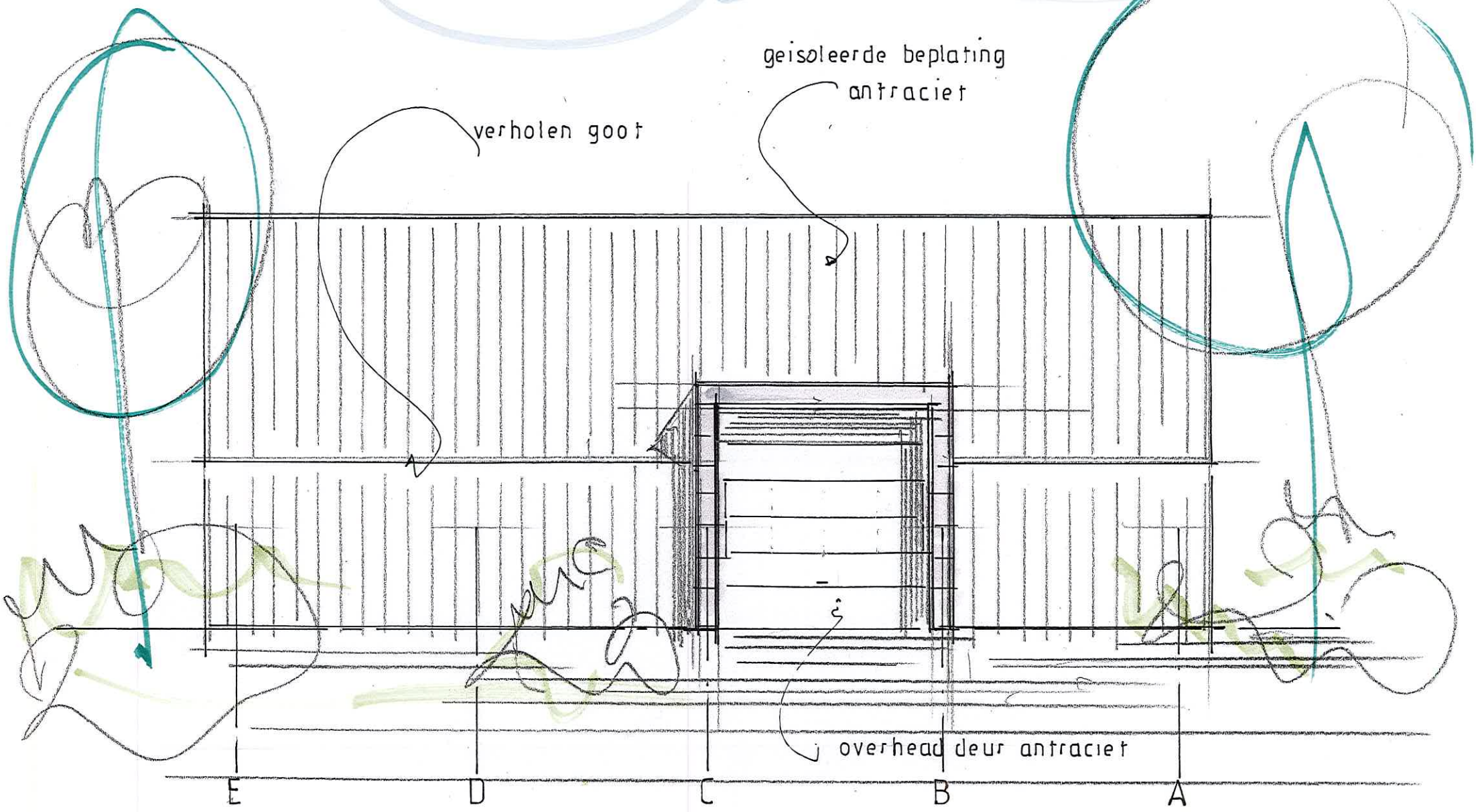



DOORSNEDE A-A

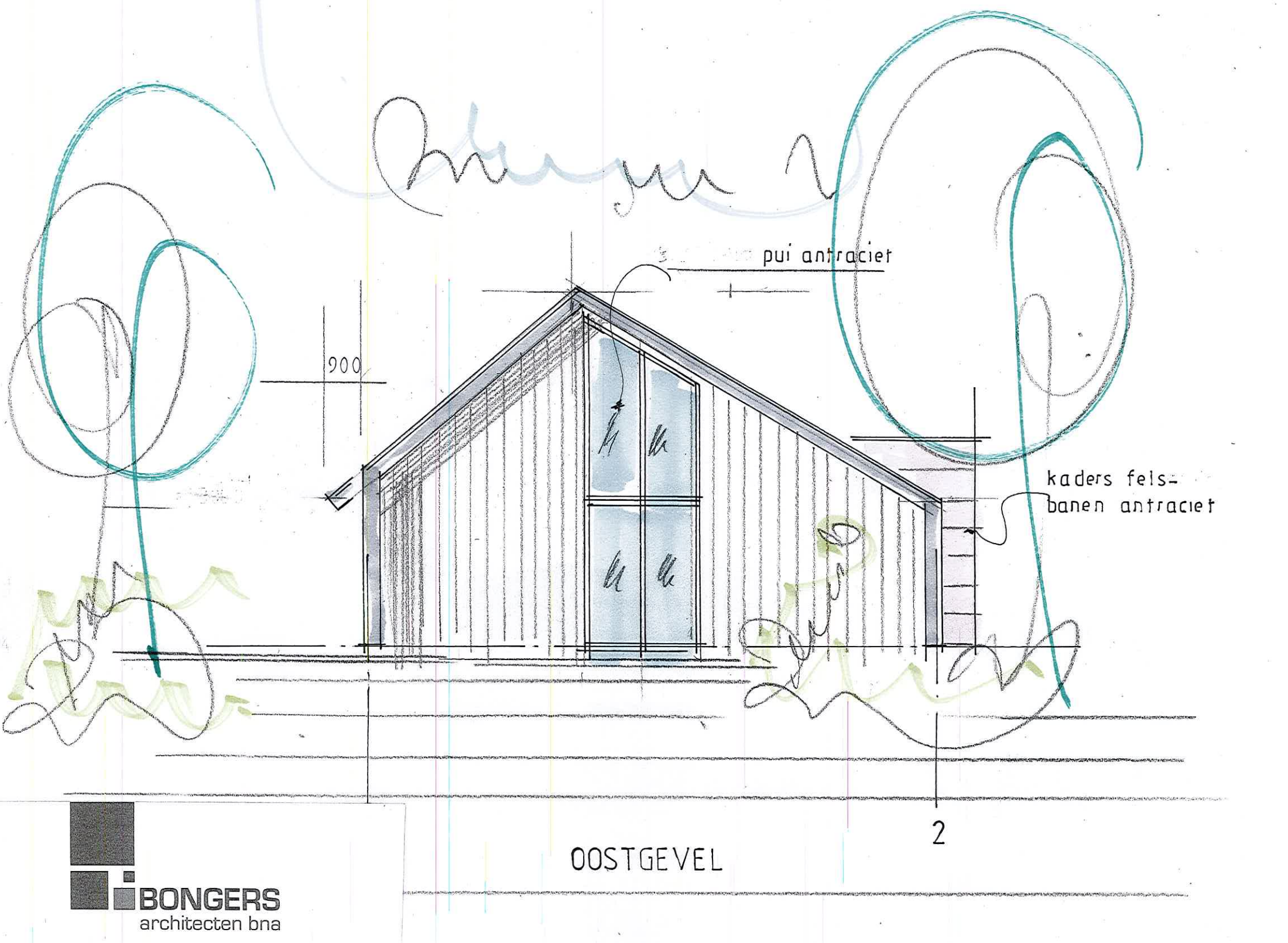



VERDIEPING

BONGERS
architecten bna




NOORD GEVEL




OOSTGEVEL

BONGERS
architecten bna

kader Z_werk metaal
antraciet

geïsoleerde metalen gevelbekleding

2 1

WESTGEVEL

geïsoleerde metalen beplating antraciet

ruimte voor zonnepanelen

B C D E

ZUIDGEVEL

BONGERS
architecten bna

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERLENGDE EKAMPERWEG 1 OOSTWOLD

ORDITO

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERLENGDE EKAMPERWEG 1 OOSTWOLD

## GEMEENTE OLDAMBT

| | |
|---|---|
| Planstatus | **ontwerp** |
| Datum | **24 - 10 - 2017** |
| Plan identificatie | |
| Auteur(s) | |

Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

**1. Inleiding 3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 4

**2. Planbeschrijving 6**
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 7
2.3 Onderbouwing afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan 9

**3. Beleidskader 10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 14

**4. Randvoorwaarden 17**
4.1 Archeologie 17
4.2 Geluid 17
4.3 Bedrijven en milieuzonering 18
4.4 Bodem 18
4.5 Ecologie 18
4.6 Externe veiligheid 19
4.7 Luchtkwaliteit 21
4.8 Planologisch relevante leidingen 21
4.9 Water 21

**5. Uitvoerbaarheid 23**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling aan de Verlengde Ekamperweg 1 te Oostwold. Het plan betreft het vervangen van de bestaande woning door een nieuw te realiseren woning met een kantoor. Deze kantoorruimte is zelfstandig van aard en is bedoeld voor ca. 7 medewerkers. De oppervlakte van de vervangende nieuwbouw krijgt met ca. 285 $m^2$ een kleiner oppervlakte dan de huidige oppervlakte van 323 $m^2$. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'bestemmingsplan Blauwestad (geconsolideerde versie) van de gemeente Oldambt'.

De gemeente Oldambt heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning. Hiervoor moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven waarom de realisatie van een nieuw woning met kantoor ter vervanging van de bestaande woning aan de Verlengde Ekamperweg 1 ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast wordt een toetsing gedaan op het relevante beleid en wordt verder ingegaan op de sectorale toetsing.

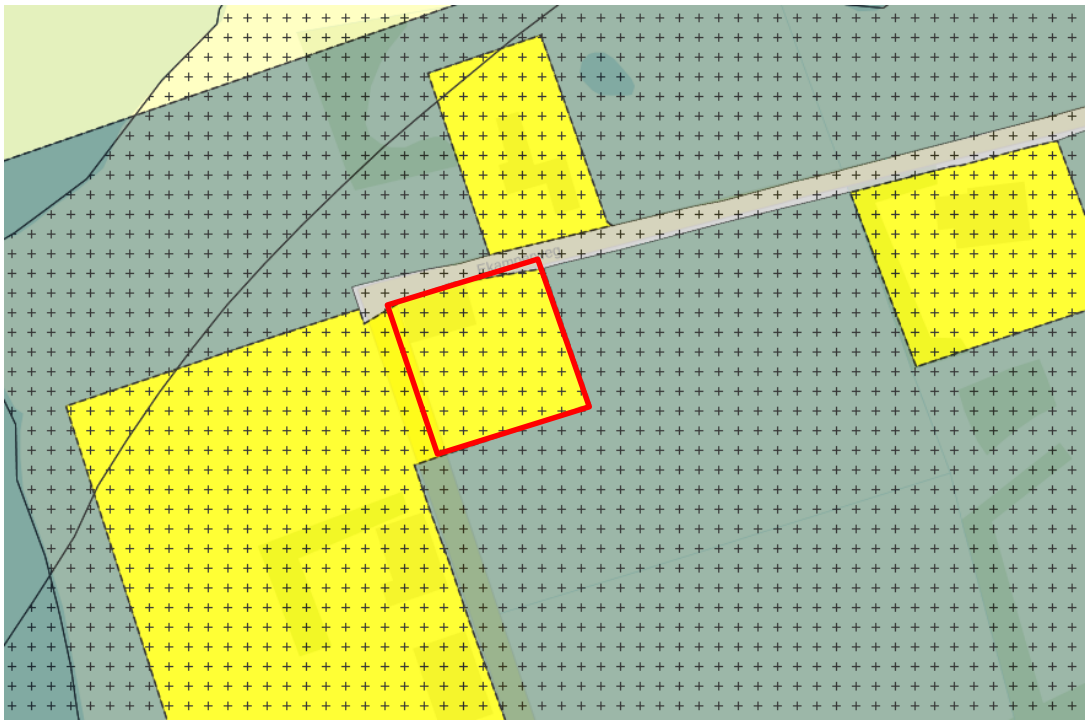
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Oostwold tussen de ontwikkelingsgebieden De Wei, Het Dorp en Het Park. Het betreft een open landelijk gebied met weidevelden rondom het plangebied. Het perceel bevindt zich aan de Verlengde Ekamperweg 1 in de gemeente Oldambt. De woning ligt op de hoek van de Ekamperweg en de Verlengde Ekamperweg. De omliggende woningen liggen op een afstand van tussen de 75 en 175 meter. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

**Afbeelding 1 Ligging plangebied**

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

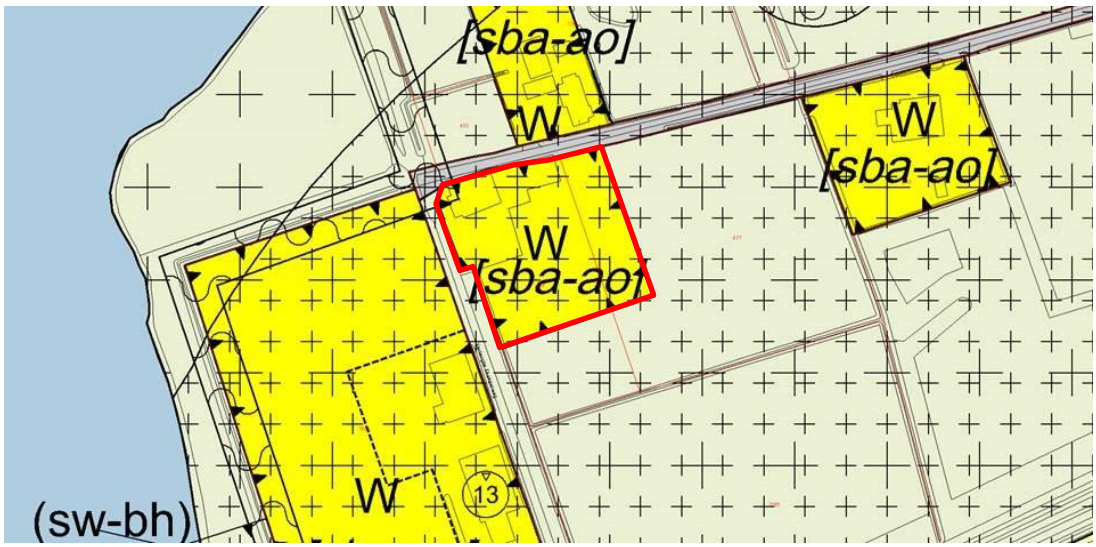
Op de locatie van het plangebied is het bestemmingsplan ‘bestemmingsplan Blauwestad (geconsolideerde versie) van de gemeente Oldambt’ (geconsolideerd op 25 juli 2015) van toepassing. Op afbeelding 2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ’Wonen’. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van het wonen toegestaan. Al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.



**Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan**

## 1.4 Actualisatie bestemmingsplan Blauwestad

De gemeente is voornemens om het vigerende bestemmingsplan Blauwestad te actualiseren. Gezien de planontwikkeling is overeengekomen dat het plangebied wordt opgenomen in de actualisatie. In deze actualisatie wordt voor het plangebied een groter bouwvlak opgenomen van 70 meter bij 70 meter.




**Afbeelding 3 Concept verbeelding actualisatie bestemmingsplan Blauwestad**

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de toekomstige situatie beschreven. Het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat de milieutechnische en planologische randvoorwaarden en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

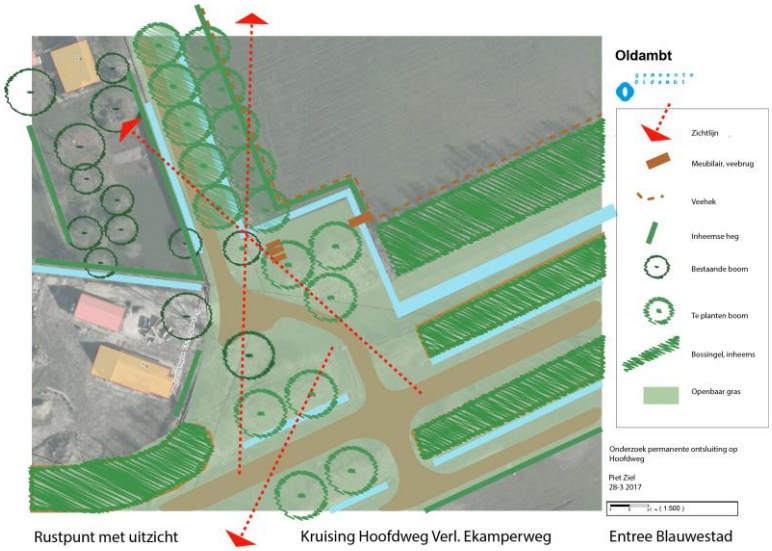
# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Bestaande situatie

In het plangebied staat een bestaande vrijstaande woonboederij, grenzend aan het gebied de ‘Blauwestad’. De woning staat op een perceel van 18.720 m$^2$. De woonboerderij heeft een oppervlakte van 323 m$^2$.

**Afbeelding 4 Bestaande situatie Verlengde Ekamperweg 1**

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Verlengde Ekamperweg. Deze weg gaat in oostelijke richting over in de Ekamperweg die aansluit op de N967. Deze provinciale weg N967 loopt in noordelijke richting door naar Oostwold en sluit in zuidelijke richting aan op de rijksweg A7. In zuidelijke richting loopt de Verlengde Ekamperweg ter hoogte van nummer 4 dood voor autoverkeer. Er is wel een fietsverbinding met de Hoofdstraat. De gemeente is bezig met een studie naar een nieuwe inrichting ter plaatse van dit kruispunt, waarbij een permanente ontsluings gerealiseerd kan worden.




**Afbeelding 5 studie inrichting kruising Hoofdweg/Verlengde Ekamperweg**

In de omgeving zijn de vijf woongebieden van de ontwikkelvisie voor de Blauwestad gelegen, Het Riet, De Wei, Het Park, Het Wold en Het Dorp. Het plangebied maakt hier geen onderdeel van uit. Rondom het plangebied zijn agrarische activiteiten (grotendeels) beëindigd en zijn de boerderijen getransformeerd tot burgerwoningen in de vorm van woonboerderijen. De voormalige agrarische gronden hebben plaats gemaakt voor een open graslandschap met hier en daar kenmerkende houtsingels die de lijnen van het aanwezige slotenpatroon weergeven.

**Afbeelding 6 Bestaande situatie woonboerderij**

## 2.2 Toekomstige situatie

Aan de Verlengde Ekamperweg 1 in Oostwold wil de initiatiefnemer de bestaande woonboerderij slopen en vervangen door één nieuwe woning met een zelfstandig kantoor. Het kantoor is een op zichzelf staande functie. Deze ontwikkeling vindt plaats door middel van de realisatie van één nieuwe bouwmassa, waarbij in de architectonische uitwerking de woning en het kantoor goed als afzonderlijke elementen herkenbaar zijn.

Het plan betreft de realisatie van vervangende nieuwbouw met oppervlakte van 285 $m^2$. Deze oppervlakte is kleiner dan de huidige oppervlakte van het hoofdgebouw, aangezien de bestaande oppervlakte 323 $m^2$ telt.

Afbeelding 6 Ontwerp van de woning met kantoor

De woning bestaat uit twee bouwlagen met op de begane grond een woonkamer met open keuken en op de eerste verdieping vijf slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast wordt een balkon gerealiseerd op de kopse kant van de woning. Het aan de woning grenzende kantoor kent op de begane grond twee afzonderlijke ruimtes die ingericht worden als kantoorvloer, een spreekkamer, een bijkeuken en een pantry met daarachter een printer- en serviceruimte ten behoeve van het kantoor. De woning en het kantoor hebben elk een afzonderlijke entree tot het gebouw. Op de eerste verdieping bevindt zich een vergaderruimte en een berging voor het kantoor.

Voor de woning en het kantoor wordt het parkeren geregeld op eigen terrein.

Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan op de in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing te behandelen afwijking na.

Afbeelding 7 Nieuwe verkaveling

## 2.3 Onderbouwing afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan

### *Afwijking 1: Strijdig gebruik van de bestemming Wonen door kantoorfunctie*

**Bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan 'Blauwestad' is in de bestemmingsplanvoorschriften in art. 20.5.2 onder b opgenomen:

*Tot een strijdig gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 20.5.1 wordt in ieder geval gerekend:*
*b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:*
*1) meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;*
*2) meer bedraagt dan 50 $m^2$.*

Het kantoor kent een grotere vloeroppervlakte dan 50 $m^2$ en bedraagt meer dan 30% van de totale gezamenlijke begane grond vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel.

Voor deze afwijking is geen mogelijkheid tot afwijken opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Er kan enkel afgeweken worden doormiddel van een buitenplanse afwijkingsprocedure met een omgevingsvergunning. Afwijking op basis van dit artikel komt voort uit art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

**Onderbouwing afwijking**

De begane grond vloeroppervlakte van het kantoor bedraagt circa 104 $m^2$. Op de verdieping komt een spreekkamer en archief met een oppervlakte van ca. 30 $m^2$. Door de realisatie van een woning en een op zichzelf staande kantoorfunctie te combineren, ontstaat een compacte bouwmassa die aansluit bij de kenmerken van karakteristieke bebouwing in de omgeving van het plangebied. De totale bouwmassa van de woning en het kantoor samen blijft binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Door duurzaam materiaalgebruik en karakteristieke elementen uit gebiedseigen bebouwing toe te passen, zorgt de ontwikkeling voor een nieuwe functie in de Blauwestad, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor aangetast wordt. De landelijke kwaliteit in en rondom het plangebied blijft behouden.

# 3. BELEIDSKADER

## 3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

## 3.2 Provinciaal beleid

**Omgevingsvisie 2016-2020**
Door de provincie Groningen is op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie 2016 – 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het beleid vastgesteld voor de inrichting en het beheer van de leefomgeving in de provincie Groningen.

Een belangrijk doel van de omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de nieuwe omgevingsvisie zijn de versies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen zoveel mogelijk samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie is het beleid onderverdeeld in 5 verschillende thema's, waaronder weer 11 provinciale belangen zijn vertegenwoordigd:

| Thema's | Belangen |
|---|---|
| Ruimte | Ruimtelijke kwaliteit<br>Aantrekkelijk vestigingsklimaat<br>Ruimte voor duurzame energie<br>Vitale landbouw |
| Natuur en landschap | Beschermen landschap en cultureel erfgoed<br>Vergroten biodiversiteit |
| Water | Waterveiligheid<br>Schoon en voldoende water |
| Mobiliteit | Bereikbaarheid |
| Milieu | Tegengaan van milieuhinder<br>Gebruik van de ondergrond |

In de omgevingsvisie is het plangebied gelegen in het 'Buitengebied'. De laatste jaren verschuiven de traditionele grenzen tussen wonen, werken en recreëren. De kantoren vestigen zich in binnenstedelijke locaties en zzp'ers doen dit in voormalige boerderijen in het buitengebied. Het scheiden van functies past niet in de ruimtebehoefte van deze tijd. Er ontstaan een mix van functies. De provincie ziet mogelijkheden ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Deze ontwikkelingen resulteren in een verbetering van de vitaliteit en de belevingswaarde in het buitengebied, waardoor de economische waarde stijgt.

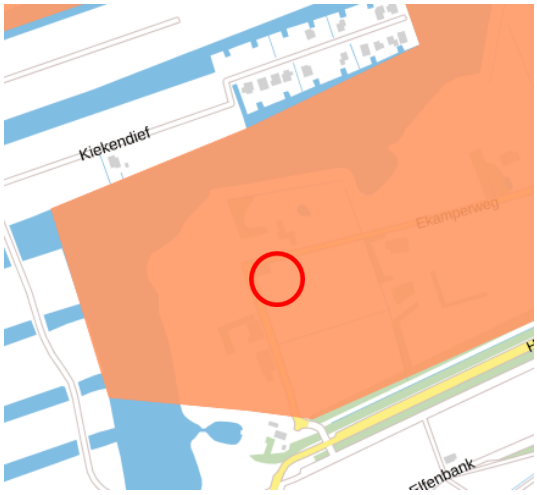
Naast het versterken van de landschappelijke en culturele waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie is het ontwikkelen en het behouden van de landschappelijke kernkarakteristieken van belang. Ook wil de provincie het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing. De inrichting van het buitengebied dient daarom zowel vitaal als duurzaam te zijn.

Binnen het planvoornemen is rekening gehouden met het behoud van de landschappelijke kernkarakteristieken en worden deze waar mogelijk versterkt. Daarnaast is het gebied rond de (Verlengde) Ekamperweg aantrekkelijk als woongebied en met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit in stand gehouden. Bovendien zorgt de kleinschalige bedrijvigheid voor een dynamiek binnen de omgeving van het plangebied zonder dat hierbij de woonkwaliteit aangetast wordt. Doordat het kantoor tegen de woning aan wordt gebouwd, waardoor sprake is van zuinig ruimtegebruik, omdat slechts één hoofdgebouw ontwikkeld hoeft te worden, waardoor de kernkarakteristiek intact blijft.

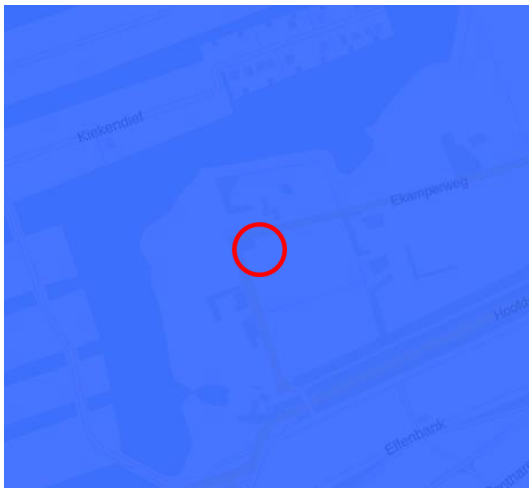
**Afbeelding 8 Omgevingsvisie – Plangebied gelegen in het 'Buitengebied' van de Omgevingsvisie 2016-2020**

**Omgevingsverordening provincie Groningen**
Op 19 april 2016 is de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 vastgesteld. De omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie 2016-2020 en bevat een vertaling van de visie in regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in de omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels. Onderstaand zijn de thema's nader uitgewerkt.

*Verordeningskaarten*
Van toepassing is kaart 8 met als onderwerp 'Regionale waterkeringen'. Op deze kaart staat aangegeven dat het plangebied zich bevindt binnen een zone waar de veiligheidsnorm voor regionale waterkeringen van T100 geldt. Op kaart 9 worden normen voor bergings- en afvoercapaciteit voor regionale wateren gegeven. Het plangebied bevindt zich in bebouwd gebied waarvoor een gebiedsnorm van 1:100 jaar regionale wateroverlast geldt.



Afbeelding 9 Kaart 1 Buitengebied


Afbeelding 10 Kaart 3 Veiligheid en milieu

Afbeelding 11 Kaart 7 Landschap

Afbeelding 12 Kaart 9 Bergings- en afvoercapaciteit

In de Omgevingsverordening van de provincie Groningen zijn voor deze drie kaarten de volgende regels opgenomen:

**Kaart 1 Buitengebied**
De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling, inzicht in:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de wijdere omgeving;
- de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren;
- de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

In het ontwerp van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is rekening gehouden met de aspecten zoals deze hierboven genoemd zijn. In voorliggend plan is bovendien onderbouwd waarom de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het gebied.

**Kaart 3 Veiligheid en milieu: Bergingsgebieden**
Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangeduide bergingsgebieden, voorziet in bestemmingen en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van berging te waarborgen. Deze regels houden in ieder geval een verbod in om op een andere wijze dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om op een andere wijze dan hoogwaterbestendig infrastructuur aan te leggen.

**Kaart 7 Landschap: Glaciale ruggen**
Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7, aangegeven glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.

**Kaart 9 Normen bergings- en afvoercapaciteit: Waterkwantiteit**
De normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht staan per gebied aangeduid op kaart 9. Provinciale Staten stellen ook regels vast voor de beoordeling door het waterschap van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Gedeputeerde Staten stellen na overleg met het waterschap het tijdstip vast waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de verschillende regionale wateren moet voldoen aan de in het eerste lid bedoelde normen.

Met de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met de hoogwaterbestendigheid van de bebouwing. De bebouwing wordt hoger gebouwd dan het maaiveld. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de glaciale ruggen, aangezien het plan wordt ontwikkeld op het bestaande bouwperceel.

**Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening**
De provincie Groningen heeft tijdens het vaststellen van de Omgevingsvisie en –verordening gekozen voor een regelmatige actualisatie, zodat het beleid geoptimaliseerd blijft. Nu zijn de Omgevingsvisie en – verordening meer dan één jaar van kracht en er bestaat aanleiding om deze visie en deze verordening op een aantal onderdelen te wijzigen.

Eén van deze wijzigingen heeft betrekking tot het voorliggende planvoornemen. Het betreft de wijziging van artikel 2.13.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling. In de huidige regels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bijgebouwen met betrekking tot vervangende nieuwbouw niet meer mag bedragen dan 300 $m^2$. In de praktijk is gebleken dat dit artikel te beperkend is. In de actualisatie wordt dit artikel aangevuld met de mogelijkheid om een grotere oppervlakte dan 300 $m^2$ terug te bouwen als dat voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing noodzakelijk is en deze oppervlakte niet meer bedraagt dan hetgeen gesloopt is.

De huidige oppervlakte van de woning bedraagt 323 $m^2$, waardoor vanuit deze actualisatie van de Omgevingsverordening ook niet meer dan 323 $m^2$ vervangende nieuwbouw plaats mag vinden. Het planvoornemen betreft het vervangen van de huidige woning met een oppervlakte van 323 $m^2$ door een woning met kantoor met een gezamenlijke oppervlakte van 285 $m^2$. Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

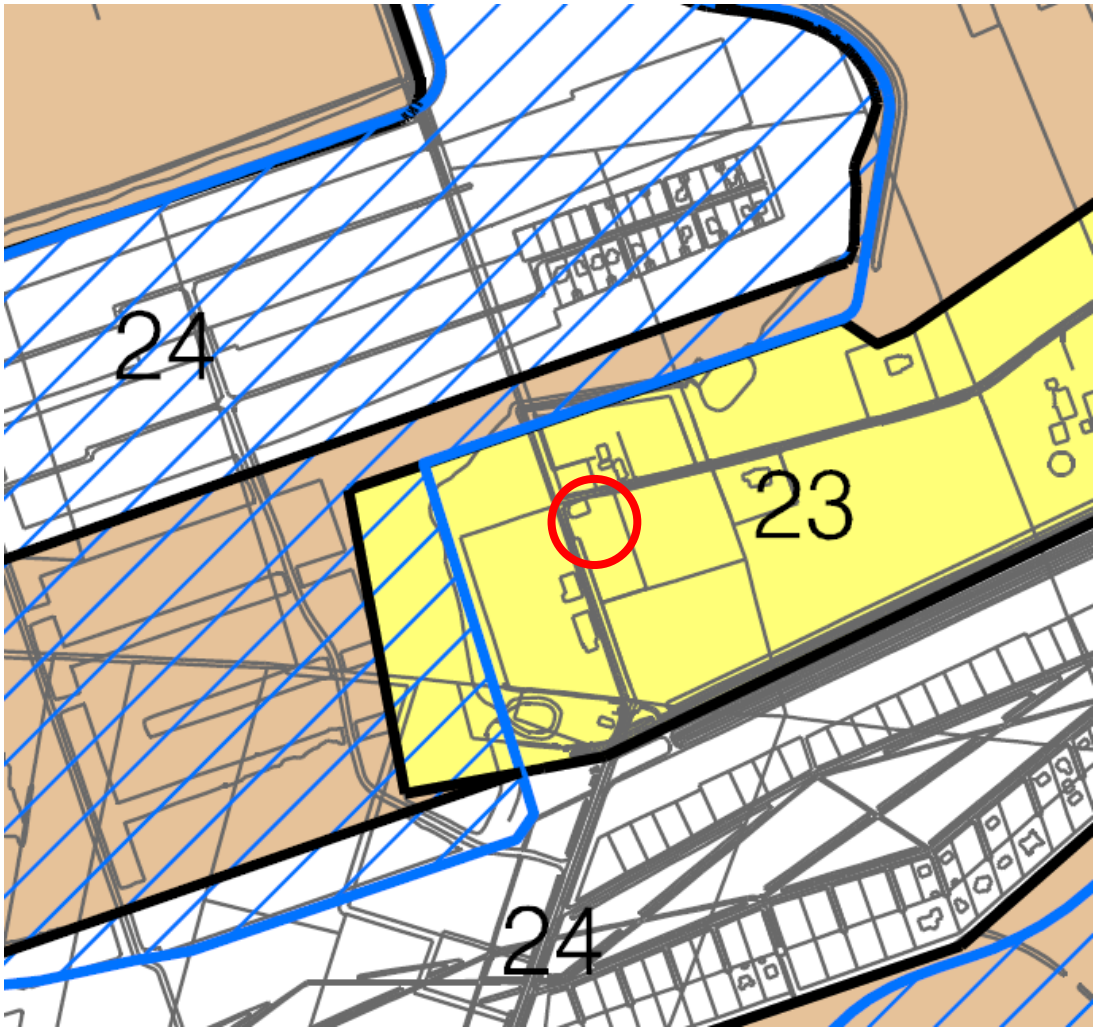
## 3.3 Gemeentelijk beleid

**Toekomstvisie (2009)**
In december 2009 is de Toekomstvisie voor de gemeente Oldambt gepubliceerd. Hierin wordt aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen liggen voor de gemeente. Daarbij is gekeken naar het zelfbeeld en het imago van de gemeente.

De woonkwaliteit is door Blauwestad in de lift gekomen. Er is nadrukkelijker gekozen voor gevarieerd bouwen, zowel voor starters als spijtoptanten. Tevens omdat de afstand naar het werk steeds minder een probleem is, hebben veel mensen die elders werken gekozen voor een specifiek woonmilieu in het Oldambt, van wonen in stadswijken tot intieme dorpslinten. In de vele karakteristieke panden van Oldambt zijn bedrijven gekomen die leven van recreatie, cultuur, ambacht en zorg.

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid om starters op de woningmarkt en jonge mensen te helpen aan een eerste en passende woning. Het wegtrekken van jonge mensen om reden van studie en/of baan is niet altijd te voorkomen maar als jonge mensen willen blijven, is passende huisvesting een aandachtspunt. Tevens wordt er aangegeven dat de gemiddelde leeftijd van de bewoners in Oldambt op 49 ligt tegenover 38 in de rest van Nederland. Ook hier dient voorzichtig mee om te worden gegaan, omdat niet bekend is of mensen langer gezond zijn en zelfstandig kunnen blijven wonen in Oldambt. Ongetwijfeld zal ook de vergrijzing hierin een rol spelen.

**Welstandsnota Beeldkwaliteit bebouwde omgeving (2012)**
Op 21 maart 2013 is de Welstandsnota door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanuit de bijbehorende welstandskaart is op te maken dat het plangebied valt in gebied 23 ‘Erven’ (zie afbeelding 11). Voor dit gebied geldt dat vooral waardering is voor de oorspronkelijke opzet van langs de weg verspreide bebouwing op de groene erven. De oude Ekamperweg is een zeer oude nederzettingsstructuur. Door verbouwing en uitbreiding laat de kwaliteit van de architectuur te wensen over. Er geldt hier een beleid van ‘incidenteel’ wijzigen, waarbij voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen worden gewijzigd als reactie op de Blauwestad.




Afbeelding 13 Welstandsnota Gemeente Oldambt

**Woonvisie Oldambt 2015-2020**
De Woonvisie 2015-2020 is op 13 oktober 2015 door de Raad van de gemeente Oldambt vastgesteld. Hierin is de visie met betrekking tot het wonen in de gemeente vastgelegd.

De stip op de horizon is dat bewoners graag in Oldambt wonen. Dit komt door een aantrekkelijk stedelijk centrum met een groot voorzieningenniveau en leefbare dorpen en wijken. Oldambt biedt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle typen huishoudens. Daaraan wil de gemeente Oldambt met de Woonvisie 2015-2020 een verdere bijdrage leveren. De woonvisie is gemaakt op het moment waarop de woningmarkt een vragersmarkt is geworden. Het consumentenvertrouwen is nog niet erg hoog en de prognoses voorspellen een verdere vergrijzing en bevolkingsdaling. De nadruk ligt daarom op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor bewoners en nieuwe inwoners. Het doel van de Woonvisie 2015-2020 is de aantrekkelijkheid van Oldambt behouden en daar waar mogelijk de woonkwaliteit verhogen.

Door middel van een prestatiekader dient dit doel nagestreefd te worden. De centrale opgave van het prestatiekader richt zich op:

- de verbetering, verdunning en vernieuwing van de bestaande voorraad;
- het waar nodig aanvullen van deze voorraad met segmenten waar vraag naar ontstaat;
- keuze en behoud van evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en de krimpende vraag.

Door kwalitatieve toevoegingen en een stabiliserende en op termijn krimpende vraag anderzijds, ontstaat een sloop- en verdunningsopgave. Daarbij moet het behoud van een gezonde krapte in de woningmarkt het streven zijn. Kwalitatieve versterking van de bestaande woningvoorraad is de hoofdopgave.

Voor het plangebied is het vooral belangrijk om twee elementen uit de woonvisie te benoemen en dat zijn 'Woonlasten' en 'Levensloopbestendig bouwen'. In het kader van de woonlasten wordt met de woonvisie ingehaakt op de doelen met betrekking tot duurzaamheid. Het gaat daarbij om duurzaam bouwen, een levensloopbestendige woningvoorraad en een woonomgeving waarbij rekening wordt gehouden met huidige en toekomstige eisen ten aanzien van de openbare ruimte, groen, bereikbaarheid, sociale veiligheid en parkeergelegenheid. Daarbij gaat het ook steeds nadrukkelijker om energiebesparing, die door middel van ingrepen in de bestaande voorraad en maatregelen bij nieuwbouw voor besparingen zorgen. Naast deze woonlasten wordt ook ingezet op levensloopbestendig bouwen (zoals eerder in deze alinea benoemd is als een vorm van duurzaamheid). Als er sprake is van nieuwbouw zal de aandacht uitgaan naar grondgebonden wonen, woningen met twee slaapkamers, een ruime en daarmee flexibele begane grond, nabij voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling van een woning met kantoor aan de Verlengde Ekamperweg is passend binnen de Woonvisie 2015-2020, omdat deze energie neutraal te bouwen is en er gebruik gemaakt wordt van veel natuurlijk, duurzame materialen.

# 4. RANDVOORWAARDEN

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit project relevant zijn. De conclusies zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

## 4.1 Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan 'Blauwestad' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen, waardoor deze gronden aangewezen zijn voor het behoud van de archeologische waarden. In het kader van de ontwikkeling van een woning met aangrenzende kantoorruimte is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd[1].

### *Archeologisch bureauonderzoek*

Uit het archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor de mogelijke aanwezigheid van vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Voor vindplaatsen uit het neolithicum tot en met de vroege bronstijd geldt een middelhoge verwachting. Voor de daarop volgende periode (midden bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen) geldt een lage verwachting. Deze lage verwachting geldt eveneens voor de late middeleeuwen en de vroege en midden nieuwe tijd. Vanaf de late nieuwe tijd is bewoning aanwezig op de locatie volgens historische bronnen.
Aanbevolen is om de intactheid van de bodem vast te stellen door middel van een verkennend booronderzoek. Op basis van de resultaten van een verkennend booronderzoek kan de archeologische verwachting worden gehandhaafd dan wel naar beneden worden bijgesteld.

Het bevoegd gezag dient naar aanleiding van het bureauonderzoek aan te geven of daadwerkelijk een verkennend booronderzoek noodzakelijk is.

## 4.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er sprake is van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone, dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor woningen binnen een zone bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel: 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). Burgemeester en wethouders kunnen voor bepaalde situaties een hogere waarde vaststellen.

In de omgeving van de Verlengde Ekamperweg bevinden zich geen relevante industrieterreinen en spoorwegen. Op de Verlengde Ekamperweg geldt een maximum snelheid van 60 km/h. De Verlengde Ekamperweg betreft een doodlopende weg waar slechts een zeer beperkt aantal vervoersbewegingen in het kader van bestemmingsverkeer van 3 woningen plaatsvindt. De weg heeft dermate lage verkeersintensiteiten dat niet verwacht wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het is niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren gezien de functie en ligging van de Verlengde Ekamperweg in het wegennet.

### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

---

[1] *Archeologisch bureauonderzoek, Verlengde Ekamperweg 1 te Oostwold, Aeres Milieu B.V., 21 juli 2017, projectnummer AM17191*

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die van invloed zijn op de te realiseren woningen.

### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.4 Bodem

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of de aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Het perceel heeft reeds een bestemming Wonen. Gezien de historie van het plangebied, zijn geen verontreinigingen in de bodem te verwachten. De afwijkingen betreffen voornamelijk de overschrijding van de maximale oppervlakte en de functie kantoor. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing lijkt een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wel kan de gemeente Oldambt als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag om een bodemonderzoek vragen.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### *Kader*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.
Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels bij de provincie te liggen.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of de ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Voor het onderhavig plan is een quickscan ecologie uitgevoerd.

### *Onderzoek*
In de quickscan 'Natuurtoets Verlengde Ekamperweg 1 Oostwold'[2] is onderzocht of beschermde natuurwaarden in het geding zijn bij de voorgenomen ontwikkeling.

***Effecten van het plan op beschermde soorten***
Het slopen van de boerderij en het inrichten van een nieuw erf is niet van negatieve invloed op strikt beschermde soorten (categorie A en B). Door de aanleg van bomen op de kavelgrenzen wordt het gebied geschikter voor vleermuizen (vliegroutes).
Mogelijk is er in de aanlegfase wel effect op overige beschermde soorten (categorie C) (enkele amfibieën). Omdat de ingrepen plaatsvinden in het actieve seizoen van deze amfibieën, is het effect gering. Tenslotte heeft de ingreep geen invloed op de naburige, voor amfibieën zeer geschikte, erven. De instandhoudingstoestand van enkele categorie C-soorten komt daardoor niet in gevaar.

***Effecten van het plan op beschermde gebieden***
Het slopen van de boerderij en het inrichten van een nieuw erf is niet van invloed op beschermde gebieden.

***Conclusie van het onderzoek***
Er leven geen strikt beschermde soorten op het erf en in het graslandperceel. Het slopen van het pand en het inrichten van een erf is ook niet van negatieve invloed op strikt beschermde soorten (categorie A en B). De aanleg van bomenrijen is van positieve invloed op vleermuizen (categorie B). Mogelijk is er invloed op beschermde soorten van categorie C (enkele amfibieënsoorten). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling onder voorbehoud van de zorgplicht. Door de ingrepen in het actieve seizoen uit te voeren, wordt het effect op deze categorie C-soorten geminimaliseerd. De instandhoudingstoestand van deze soorten in de omgeving van het plangebied, komt door het plan niet in gevaar.
Het plan heeft geen invloed op beschermde gebieden in de omgeving.

### *Conclusie*
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op een ernstig ongeval in de omgeving door:
- Het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Het gebruik van luchthavens.

[2] *Natuurtoets Verlengde Ekamperweg 1 Oostwold, Zoon Ecologie, 2 augustus 2017*

**Extern veiligheidsbeleid (EVB)**
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

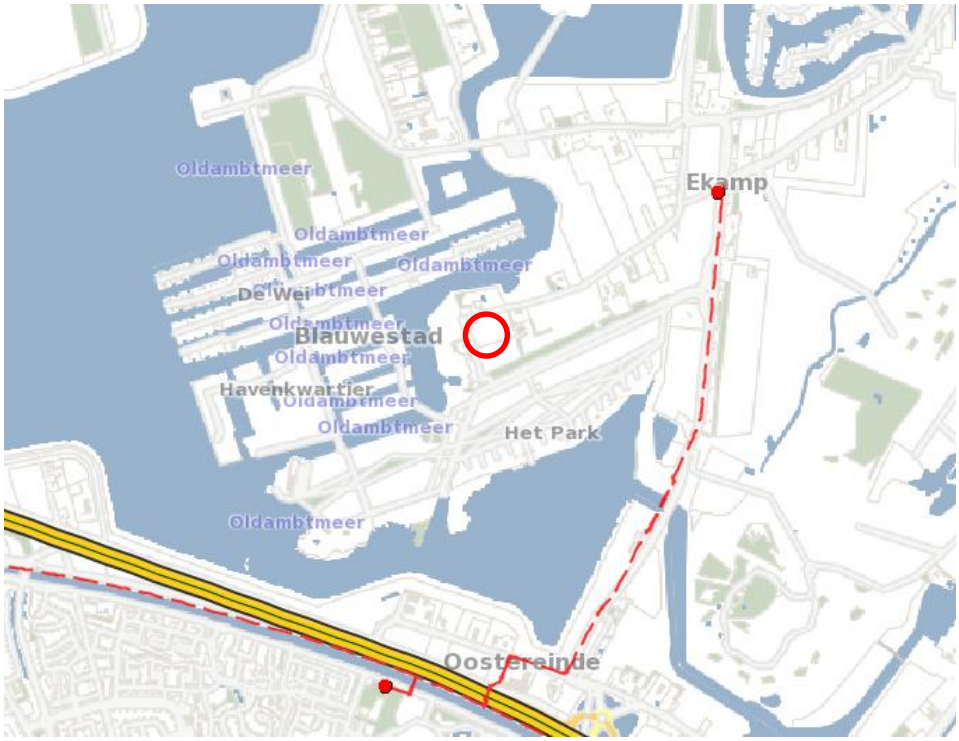
**Plaatsgebonden risico (PR)**
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op deze plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een PR van $10^{-6}$ betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op deze plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

**Groepsrisico (GR)**
Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Het GR wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien as een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

## *Onderzoek*

Externe veiligheid speelt bij het planvoornemen een bescheiden rol. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die risico's op het gebied van externe veiligheid met zich meebrengen. Met betrekking tot buisleidingen zijn geen hoge druk gasbuisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Ter hoogte van de provinciale weg N967 ligt een buisleiding, maar deze ligt op meer dan 850 meter van het plangebied.

*Transport gevaarlijke stoffen & gevaarlijke stoffen over de weg*
Op een afstand van ca. 1000 meter ten zuiden van het plangebied loopt de rijksweg A7 van Groningen naar de Duitse grens. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 200 meter van de rijksweg.




**Afbeelding 14 Risicokaart**

*Conclusie*
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit die vastgesteld is op 15 november 2007 en geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5).

Voorts wordt gekeken of een ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof die vastgelegd is in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'NIBM-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m3. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

Het plan voor het vervangen van de bestaande woning aan de Verlengde Ekamperweg voor een woning met aangrenzend kantoor draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Conclusie*
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.8 Planologisch relevante leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, gasleidingen of waterleidingen gelegen. Tevens zijn er geen hoogspanningslijnen of straalpaden aanwezig.

*Conclusie*
Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert.

## 4.9 Water

*Kader*
Op grond van art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen met daarin beschreven de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het doel van deze waterparagraaf is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan 2016-2021, de beleidslijn Ruimte voor de rivier en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21$^{ste}$ eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

### *Beheerprogramma 2016-2021*

Het beleid van het waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het 'Beheerprogramma 2016-2021'. Het waterschap heeft de ruimtelijke zonering van de provincie vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en- afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Het waterschap zoekt daarbij naar duurzame oplossingen waarbij het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

### *Keur en Legger*

Daarnaast heeft het waterschap toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende aspecten uit het Beheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger. De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen. Een toename in het verhard oppervlak mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de omgeving. De watertoets is één van de instrumenten die het waterschap toepast om dit te bereiken. De watertoetsprocedure hoeft enkel doorlopen te worden als de ondergrens overschreden wordt. De ondergrens voor het uitvoeren van een watertoets is een toename van meer dan 150 $m^2$ in stedelijk gebied en van 1500 $m^2$ in landelijk gebied.

### *Toekomstige situatie*

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

| **Bruto oppervlakten** | **Huidige situatie ($m^2$)** | **Toekomstige situatie ($m^2$)** |
|---|---|---|
| Totaal oppervlakte plangebied | 18.720 | 18.720 |
| Verhard oppervlak | 323 | 285 |
| | | |
| Afname verhard oppervlak | | 38 |

Het totale verharde oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 285 $m^2$. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie af met 38 $m^2$.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat ten opzichte van de huidige bebouwde staat van het plangebied de verharding met 38 $m^2$ afneemt. Een compenserende maatregel is niet noodzakelijk, aangezien de totale verharding afneemt.

# 5. UITVOERBAARHEID

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Onderhavig plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee onder andere de kosten van de procedure en eventuele planschade verhaald worden.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de nota zienswijze, die wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.