

**Bestemmingsplan Ecodorp  
Noordeland**

**Toelichting**

***Ontwerp***

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever:  | Ecodorp Noordeland               |
| Rapportnummer:  | RB 30.068                        |
| Datum vrijgave: | April 2019                       |
| Opsteller:      | Dhr. M. Beek ism Ver. Noordeland |
| Goedkeuring:    | Dhr. H. de Roo                   |



## Inhoudsopgave

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                     | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                                                       | 4         |
| 1.2 Aanleiding .....                                                      | 4         |
| 1.3 Medewerking vanuit overheden .....                                    | 8         |
| 1.4 Locatie Avebe en vigerend bestemmingsplan .....                       | 9         |
| 1.5 Doel .....                                                            | 9         |
| 1.5.1 Beoogd effect .....                                                 | 9         |
| 1.6 Wat is een ecodorp .....                                              | 10        |
| 1.7 Visie en missie .....                                                 | 10        |
| 1.8 Doel bestemmingsplan .....                                            | 12        |
| 1.9 Verantwoording .....                                                  | 12        |
| 1.10 Leeswijzer .....                                                     | 12        |
| <b>2 HOOFDSTUK 2- LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING .....</b>                  | <b>14</b> |
| 2.1 Locatiebeschrijving .....                                             | 14        |
| 2.2 Historie van het gebied – voormalige aardappelmeelfabriek .....       | 14        |
| 2.3 Gewenste ontwikkeling .....                                           | 17        |
| 2.3.1 Beoogd eindbeeld qua inwoners en gebruikers .....                   | 17        |
| 2.3.2 Topografische spreiding toekomstige bewoners .....                  | 18        |
| 2.3.3 Bebouwing; ambities en toekomstschets .....                         | 18        |
| 2.3.4 Ecowoningen Beeldkwaliteit en architectuur .....                    | 21        |
| 2.3.5 Landinrichting .....                                                | 24        |
| 2.3.6 Voedselproductie en landschapsherstel .....                         | 25        |
| 2.3.7 Bedrijvigheid op het terrein .....                                  | 26        |
| 2.3.8 Instroomprotocol .....                                              | 27        |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                   | <b>28</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                     | 28        |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....          | 28        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                          | 28        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                              | 31        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 .....                  | 31        |
| 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....                        | 32        |
| 3.2.3 Agenda krimpbeleid Provincie Groningen 2015 – 2020 .....            | 34        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                             | 35        |
| 3.3.1 Woonvisie 2014 – 2030 (van de voormalige gemeente Vlagtwedde) ..... | 35        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                              | <b>37</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                                     | 37        |
| 4.2 Bodem .....                                                           | 37        |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                                 | 41        |
| 4.4 Ecologie .....                                                        | 43        |
| 4.5 Fysieke en externe veiligheid .....                                   | 47        |
| 4.5.1 Risicobronnen binnen het plangebied .....                           | 47        |
| 4.5.2 Risicobronnen buiten het plangebied .....                           | 47        |
| 4.5.3 Buisleidingen .....                                                 | 47        |
| 4.5.4 Route gevaarlijke stoffen .....                                     | 48        |
| 4.5.5 Hoogspanningsleidingen .....                                        | 48        |
| 4.5.6 Conclusie .....                                                     | 48        |

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| 4.6      | Geluid .....                                   | 48        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit .....                           | 49        |
| 4.8      | M.e.r-beoordeling .....                        | 49        |
| 4.9      | Milieu(hinder) .....                           | 50        |
| 4.10     | Watertoets .....                               | 52        |
| <b>5</b> | <b>HOOFDSTUK 5 - UITVOERBAARHEID .....</b>     | <b>57</b> |
| 5.1      | Financiële haalbaarheid .....                  | 57        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....         | 58        |
|          | 5.2.1 Vooroverleg .....                        | 58        |
|          | 5.2.2 Overleg omgeving .....                   | 60        |
| <b>6</b> | <b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING .....</b> | <b>61</b> |
| 6.1      | Algemeen .....                                 | 61        |
| 6.2      | Toelichting op de toelichting .....            | 61        |
| 6.3      | Toelichting op de planregels .....             | 62        |

## **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

### **1.1 Inleiding**

Voorliggende partiële herziening is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefneemster gewenste locatie, in dit geval de realisatie van Ecodorp Noordeland op het terrein van de voormalige Avebe-aardappelmeelfabriek te Ter Apel, gelegen aan het Ruiten A kanaal Zuid 27, 9561 TG ter Apel. Kadastrale nummers 7644 en 9409, Vlagtwedde sectie H.

### **1.2 Aanleiding**

Ecodorp Noordeland (verder te noemen Noordeland) is een vereniging die met en voor haar leden een volhoudbare zelfvoorzienende woon-werkgemeenschap (Ecodorp) wil stichten, met als doel het realiseren van een gezonde, vitale, zelfredzame en zelfbewuste samenlevingsvorm binnen de context van de aldoor veranderende natuurlijke omgeving waar het dorp onderdeel van is. Het Ecodorp gaat bij de realisatie en het gebruik uit van een duurzame integrale benadering van ecologische, sociale, economische, culturele, zingevende en andere maatschappelijke aspecten. Het ecodorp zal op termijn zo'n 30 tot 60 huishoudens omvatten met 50 tot 100 volwassen bewoners.

#### Achtergrond Noordeland

Vijf jaar geleden hebben 10 mensen elkaar getroffen die bereid waren veel tijd en energie te steken in het gaan realiseren van een gemeenschappelijk ideaal: het oprichten van een ecodorp. Geïnspireerd door een diepe wens tot duurzaam wonen, samenleven en werken en door vele voorbeelden in Europa en het Global Ecovillage Network. Mensen die ieder voor zich al jaren enthousiast bezig waren vorm te geven aan dit gedachtengoed in verschillende initiatieven en samenstellingen.

Omdat de ervaring leerde dat veel initiatieven strandden op de samenwerking met lokale en provinciale overheden werd een andere aanpak gekozen en is de eerste 2 jaar onder andere veel geïnvesteerd in het contact leggen met gemeentelijke en provinciale ambtenaren, in eerste instantie in Drenthe, om op voorhand de juiste medewerking en samenwerking te vinden.

De uitgangspunten voor een geschikt terrein waren:

- 10-20 ha. zandgrond
- Weinig verkeersgeluid
- Mogelijkheden tot organische groei waardoor relatief lage investeringskosten op korte termijn
- omgeving met een lage belasting door elektromagnetische velden

Deze zoektocht leidde langs veel gemeentebesturen, waar Noordeland over het algemeen met een heel open en geïnteresseerde houding ontvangen werd. Op eigen initiatief trokken de leden van Noordeland langs leegstaande zorginstellingen, militaire terreinen, te koop staande campings en voor gemeenten onbruikbare terreinen.

In 2016 kwam Noordeland in contact kwam met de gemeente Vlagtwedde die een locatie in ter Apel - de voormalige Avebe aardappelfabriek - voorstelde.

Onderstaand een weergave van de ligging van het terrein, gevolgd door enkele foto's van de huidige staat van het terrein en aanwezige bebouwing.







foto1 Voormalig kantoor



Foto 2 stortbakken tbv aardappelopslag





Foto 3 gebouw ensemble fabriek met karakteristieke schoorsteen



Foto 4 voormalig karakteristiek fabrieksgebouw



Foto 5 voormalige metaalwerkplaats

Samenwerking met overheden:

De gemeente Vlagtwedde was de eerste gemeente die enthousiast, betrokken en actief mee begon te helpen om planvorming mogelijk te maken. De gemeente Vlagtwedde verstrekke o.a. een subsidie uit het fonds “Wonen en leven”, als financiële steun in de rug voor verdere concretisering van de plannen.

Die inzet is, samen met het enthousiasme van de kant van de huidige terreineigenaar, een belangrijke factor geweest in het besluit om als ecodorp Noordeland uiteindelijk alleen op deze locatie te gaan focussen.

### 1.3

#### **Medewerking vanuit overheden**

Vanuit de Rijksoverheid is het initiatief voor het stichten van een ecodorp gesteund door de toewijzing van de ‘experimenteerstatus ecodorp’ voor deze locatie in de 14e tranche van de Crisis en Herstelwet. Hierdoor is het mogelijk om ten aanzien van een aantal artikelen uit het bouwbesluit af te wijken van de voorschriften. Dit betreft o.a. een aantal maatvoorschriften en daglichttoetreding. Zo krijgt het Ecodorp Noordeland de juridische ruimte om naar haar wens ecowoningen te realiseren en daarmee ook te experimenteren.

Daarnaast heeft de Provincie Groningen haar medewerking en ondersteuning toegezegd, onder andere door het verstrekken van een subsidie ten behoeve van haalbaarheidsonderzoeken. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in deze toelichting van het bestemmingsplan. Ook heeft zij vanuit de ERL een prijs beschikbaar gesteld voor het ontwikkelen van een landschapsontwerp en voor de eerste fase van de aanleg van het voedselbos.

Het samenwerkingsverband van Oost-Groninger gemeentes, de provincie Groningen, woningcorporaties en zorgpartijen werkt samen bij het opstellen van een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan voor Oost Groningen. Hierin worden de regionale afspraken over de woningmarkt in deze regio en een uitvoeringsprogramma opgesteld. De stuurgroep van deze organisatie heeft in september 2017 besloten om de voorgestelde ontwikkeling van het Ecodorp Noordeland niet mee te tellen in de bestaande afspraken over wooncontingenten vanwege; de experimentele status van dit



project, de impuls die dit project aan de leefbaarheid van het gebied kan geven en de verwachting dat dit project geen negatieve gevolgen heeft voor de huidige woningmarkt.

In maart 2018 heeft het college van B&W van de Gemeente Westerwolde de besluiten van de stuurgroep overgenomen en daarmee ruimte gegeven voor verdere ontwikkeling van het ecodorp.

#### **1.4 Locatie Avebe en vigerend bestemmingsplan**

De voormalige Avebefabriek op deze locatie is opgericht in 1916 en werd gesloten in 1981. Sindsdien is er geen structurele nieuwe bestemming gevonden voor het terrein. Ongestoord door de mens heeft de natuur zich hier meer dan 30 jaar vrijelijk kunnen ontwikkelen en dit complex getransformeerd tot een bijzonder en inspirerend object.

De huidige eigenaar van het terrein en de door hun aangestelde “rentmeester” hebben na de aankoop van het terrein in 1987 geen geschikte nieuwe kopers kunnen vinden. De investeringen die nodig zijn voor onder andere de bodemsanering, behoud en herbestemming van karakteristieke bouwwerken zijn knelpunten die de exploitatie voor reguliere ontwikkeling bemoeilijken.

Naarmate de tijd vorderde werd de historische waarde van het complex steeds duidelijker (zie bijlage Simone la Brijn) en heeft de gemeente Vlagtwedde contact gezocht met de eigenaren om gezamenlijk te zoeken naar een herbestemming met behoud van cultuurhistorische waarde. Het Ecodorp heeft behoud van de cultuurhistorische waarde integraal meegenomen in de planontwikkeling en daarmee sluit de beoogde herbestemming van de karakteristieke gebouwen en het terrein naadloos bij deze gemeentelijke doelstelling.

##### Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied waar Ecodorp Noordeland haar activiteiten wil ontwikkelen kent momenteel een bedrijfsbestemming (bedrijventerrein art.6). De vorming van een Ecodorp is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Realisering van een ecodorp bestemming is mogelijk via een aanpassing van het huidige bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **1.5 Doel**

##### **1.5.1 Beoogd effect**

De vestiging van een ecodorp op deze locatie zorgt ervoor dat het terrein veilig en schoon wordt. Het asbest probleem, de bodemverontreiniging en de veiligheidsproblemen met betrekking tot de gebouwen worden opgelost en er wordt invulling gegeven aan de noodzaak tot beheer van het ernstig verwaarloosde cultureel (industriële) erfgoed.

Functies die in het gebied kunnen ontstaan betreffen woningbouw, bedrijvigheid, zorg, versterken van de natuur- en oude cultuurwaarde, nieuwe cultuur, educatie en eco-recreatie.

Een gedeelte van het zwaar verwaarloosde terrein krijgt een openbare functie en wordt aantrekkelijk gemaakt voor omwonenden en toeristen. Er zal een aansluiting gemaakt worden met het al bestaande Noaberpad en er zal onder andere een wandelroute over het terrein, een winkel met ecodorp producten, kleinschalige horecagelegenheid, voedselbos, een natuurlijke speeltuin en een kleine museumfunctie gerealiseerd worden.

Het project trekt een nieuwe doelgroep en nieuwe bewoners naar ter Apel en zorgt voor nieuwe activiteit en economische ontwikkeling in het gebied.

Vanwege de specifieke doelstellingen van het project, waar bewoners en bedrijven geacht worden bewust te kiezen om deelgenoot te worden van het coöperatief verband om een woon-werk gemeenschap op te zetten, zal het project geen concurrentie vormen voor de reguliere woningmarkt.

Het project zal naar verwachting geen woningzoekenden aan de reguliere woningmarkt onttrekken gezien de uitgebreide en intensieve instroomprocedure (zie bijlage instroomprocedure) met daarin opgenomen het gevraagde commitment aan missie, visie naast de financiële bijdrage en benodigde tijdsinvestering.

Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde heeft vaak een positief effect op vastgoedwaarden van terreinen en gebouwen in de omgeving en draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving en vestigingsklimaat. Het biedt aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen in stedenbouw, natuurontwikkelingen en waterbeheer.

Het complex zal niet langer een storende factor in het omringende landschap zijn maar juist schoonheid en creativiteit uitstralen en landschappelijk een verrijking zijn door onder andere een grote toename in de biodiversiteit en toegevoegde natuurlijke waarden.

## 1.6 Wat is een ecodorp

*Een ecodorp is een volhoudbare zelfvoorzienende woon-werkgemeenschap, met als doel het realiseren van een gezonde, vitale, zelfredzame en zelfbewuste samenlevingsvorm binnen de context van de aldoor veranderende natuurlijke omgeving waar het dorp onderdeel van is, uitgaande van een duurzame integrale benadering van ecologische, sociale, economische, culturele, zingevende en andere maatschappelijke aspecten. Daarbij wordt van onderaf het enorme potentieel van creativiteit en inzet van burgers benut in de noodzakelijke transitie naar een duurzame samenleving.*

## 1.7 Visie en missie

Ecodorp Noordeland ziet een leefgemeenschap ontstaan waar bewoners in harmonie leven met elkaar en met de aarde. Een gemeenschap die samenvoorzienend is en die een gezonde, natuurlijke, niet-vervuilende en duurzame leefstijl nastreeft. Een gemeenschap die ruimte geeft aan bewustzijns groei en persoonlijke ontplooiing. Een gemeenschap die zich bewust is van het grotere geheel waarin alles onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Een plek waar men in verbinding is met en zorg draagt voor elkaar.

### Missie Ecodorp Noordeland

Ecodorp Noordeland wil een vitale leefgemeenschap realiseren waar uiteindelijk 50-100 bewoners leven en werken in 60 huizen om een toekomstbestendige samenlevingsvorm te ontwikkelen en tot bloei te brengen in het noorden van het land.

De volgende kernwaarden zijn daarbij belangrijk: co-creëren met de natuur, duurzaamheid, samenwerkend en samenvoorzienend, uitwisselen met de omgeving, oprecht verbinden, hier en nu zijn, transparantie, eigen verantwoordelijkheid.

### Technisch en Ecologisch Duurzaam

Er wordt gestreefd naar een hoge mate van zelfvoorziening op het gebied van energie, voedsel, sanitatie en het sluiten van lokale en natuurlijke kringlopen.

Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van zonnepanelen en/of aardwarmte. Een haalbaarheidsstudie naar een kleinschalig zonnepark op de daken van de fabriek en enkele loodsen wordt uitgevoerd. Het grond- en regenwater wordt gezuiverd door helofytenfilters. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van compost/droogtoiletten.

De woningen zullen over het algemeen compact en energie-neutraal zijn, gemaakt van natuurlijke, liefst lokale materialen, indien mogelijk gerecycled maar altijd vrij van toxische stoffen. Voorbeelden van bouwmaterialen: stro, leem, kalk-hennep en hout. De compactheid van de woningen wordt gerealiseerd door voor een aantal woon- en andere functies buitenshuis ruimten te realiseren en te delen, bijv. voor opslag en het wassen van kleding, recreatie en gezamenlijk eten.

De verwevenheid van de aanwezige bebouwing en de natuurlijke omgeving wordt zoveel mogelijk gehandhaafd of versterkt, evenals de natuurwaarde van de omgeving. Er zal een balans zijn tussen wat van de aarde genomen en wat teruggegeven wordt. Dit wordt onder andere gerealiseerd door middel van gemengde vegetatie- en voedselproductie zoals wordt gebruikt in agroforestry en permacultuur systemen.

### Sociaal duurzaam

Er wordt gebruik gemaakt van onder meer participatieve sociocratische besluitvorming in combinatie met mandateren met als doel om gelijkwaardigheid en samenredzaamheid te bewerkstelligen alsmede voldoende ruimte voor individueel initiatief. Om een gezonde gemeenschapsvorming te creëren zullen er geregeld samenkomsten plaatsvinden volgens beproefde oplossingsgerichte en inzicht gevende structuren. Er worden vaardigheden ontwikkeld om op een harmonieuze manier met elkaar om te gaan en de persoonlijke ontwikkeling te verdiepen. Gemeenschappelijke voorzieningen zoals ateliers, dorpshuis, sauna, gezamenlijke werkplekken en een restaurantje stimuleren het samenzijn.

### Economisch Duurzaam

In het ecodorp zal kleinschalige bedrijvigheid plaatsvinden met een ecologisch, duurzaam, veelal lokaal en doorgaans ambachtelijk karakter. Zelfstandig en Coöperatief ondernemerschap, door en voor bewoners, bestaan naast elkaar. In de coöperatieve samenwerking worden de opbrengsten volgens de principes van 'deelgenootschap' eerlijk gedeeld onder de leden van de coöperatie, het dorp en investeerders. Tevens zorgt de bedrijvigheid en de zorg voor het cultureel erfgoed voor onderlinge samenwerking en uitwisseling met de omgeving.



Verder zullen er educatieve workshops en trainingen gaan plaatsvinden over o.a. duurzaam bouwen, duurzame energievoorziening, duurzaam landschapsbeheer, duurzame voedselvoorziening en een milieuvriendelijke leefstijl. Alsmede workshops op het gebied van kunst en cultuur, gezondheidsleer, persoonlijke transformatie en mindfulness. Af en toe zullen er op beperkte schaal evenementen gehouden worden.

Ook krijgen zorgfuncties een plek in het Ecodorp, daarnaast worden eco-toeristische voorzieningen en twee kleinschalige, natuurlijke eco-kampeerterrinen gerealiseerd.

De grond zal worden vrijgekocht en komt niet in privébezit maar wordt in een stichting ondergebracht. Het ecodorp heeft een juridische vorm ontwikkeld die speculatie met woningen onmogelijk maakt. Hierdoor wordt het toekomstige voortbestaan van het ecodorp gewaarborgd. Bovendien wordt bedrijfsvoering sneller winstgevend, doordat de grond niet onderhevig is aan winstbejag, inkomensnivellering in de hand gewerkt en onrechtmatige vermogensopbouw gedeeltelijk voorkomen. Iedere bewoner draagt financiële verantwoordelijkheid voor zichzelf en voor de gemeenschap.

Door bovenstaande principes te hanteren is er niet alleen sprake van een duurzame financiële gezonde gemeenschap maar ontstaat er ook meer ruimte voor persoonlijk geluk.

#### Spiritueel duurzaam

De bewoners leven vanuit het bewustzijn onderdeel te zijn van een groter geheel waarin alles onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Vrijheid en verantwoordelijkheid van het individu zijn hierin belangrijke waarden. Het ecodorp is niet gebaseerd op een specifieke geloofsrichting maar streeft naar ontwikkeling van bewustzijn en harts-verbinding.

### **1.8 Doel bestemmingsplan**

In dit concept bestemmingsplanwijziging ecodorp Noordeland wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen met de bouwwerken moet passen binnen de visie van het ecodorp en aantoonbaar niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### **1.9 Verantwoording**

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

### **1.10 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, daarnaast wordt in dit hoofdstuk een uitgebreide ruimtelijke en functionele weergave gegeven van het plan.

In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan. Deze worden uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

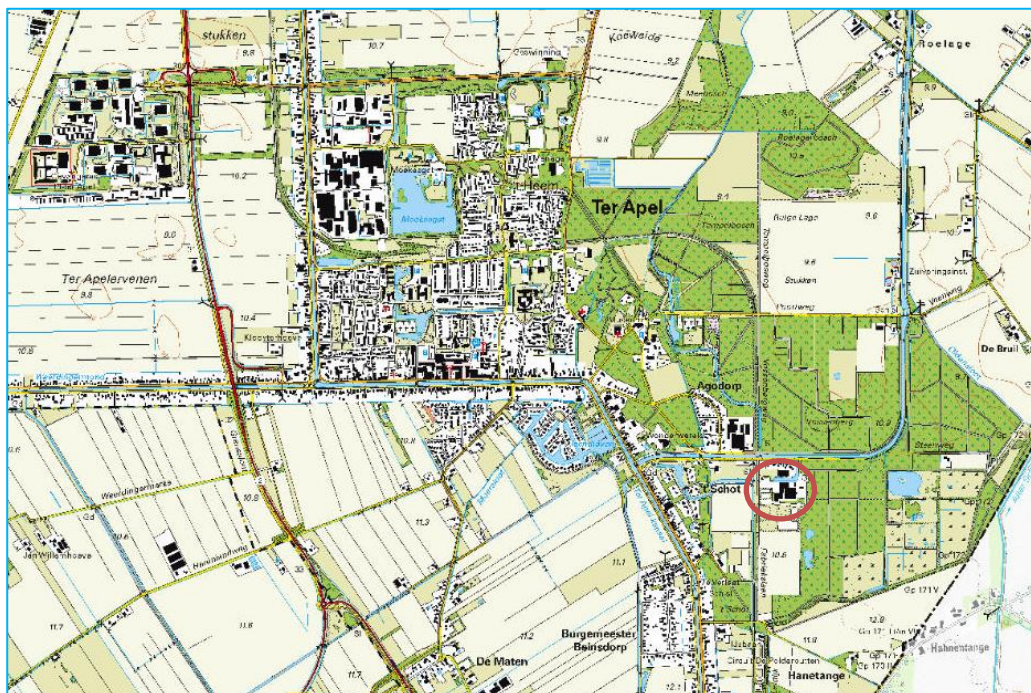
In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

## 2 Hoofdstuk 2- Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel waar ecodorp Noordland zich wil vestigen is 9,4 hectare groot. Het adres is Ruiten A Kanaal Zuid 27, 9561 TG, Ter Apel en het terrein bevindt zich op circa 2 kilometer ten zuidoosten van het centrum van de kern Ter Apel in de gemeente Westerwolde. Op onderstaande topografische kaart is het terrein zichtbaar ten opzichte van de kern Ter Apel binnen de rode cirkel.



### 2.2 Historie van het gebied – voormalige aardappelveelfabriek

De aardappelveelfindustrie ontwikkelde zich in de tweede helft van de negentiende eeuw tot een van de belangrijkste bedrijfstakken in de provincie. Deze typische agro-industrie concentreerde zich vooral in de veenkoloniën. Als een der laatste fabrieken werd in 1916 aan het Ruiten-Aa kanaal in Ter Apel de coöperatieve aardappelveelfabriek “Ter Apel en Omstreken” gebouwd. In 1964 is het bedrijf na fusie met “Westerwolde” en “Musselkanaal en Omstreken” omgedoopt tot “W.T.M.”. Vanaf 1971 is de productie opgenomen in de AVEBE.

De fabriek beëindigde de productie in 1981 waarna in de fabrieksgebouwen diverse kleine bedrijfjes werden gevestigd. Veel onderdelen van de fabriek dateren nog uit de bouwtijd, waaronder de schoorsteen, de grote en kleine fabriekshal, de oorspronkelijke kantine, de metaalwerkplaats, een oorspronkelijke loods.

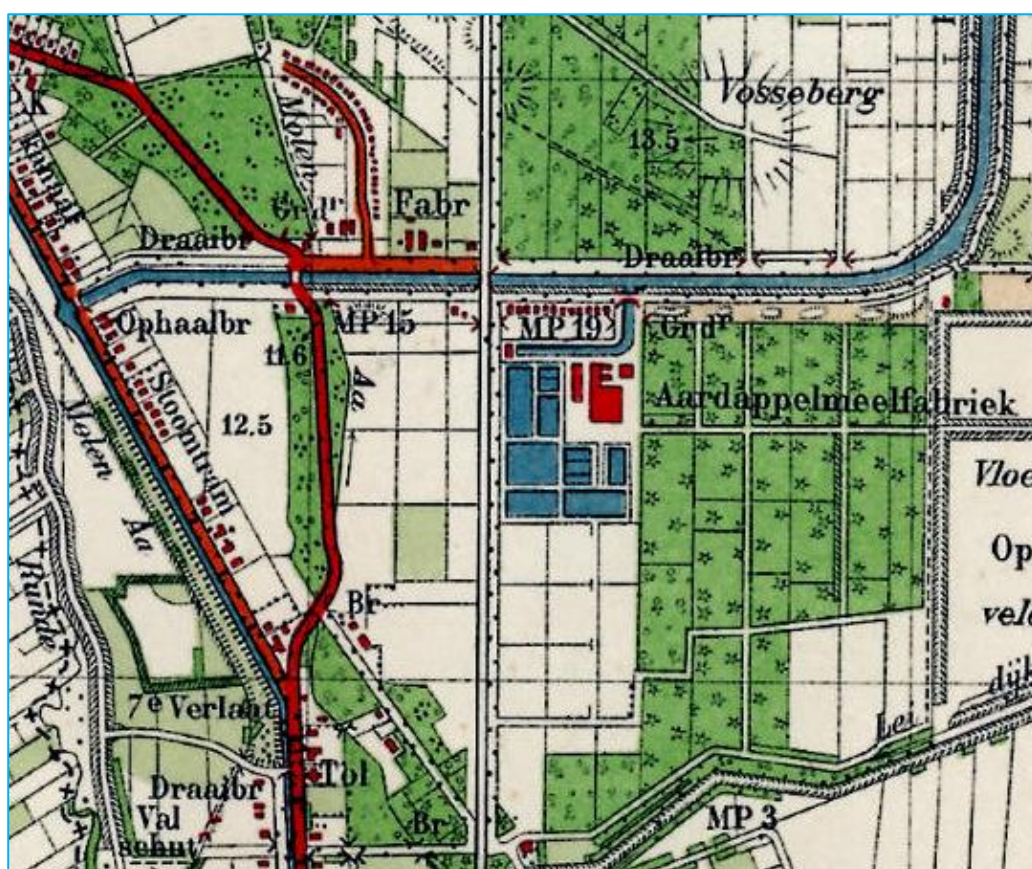
Ten zuiden van het gebouwencomplex bevinden zich de uitgestrekte waterzuiveringsvelden (vaak ten onrechte vloeivelden genoemd), bassins waarin tijdens het productieproces het uit het kanaal onttrokken water dat nodig was om het zetmeel uit te spoelen, gezuiverd werd voor het de fabriek ingeleid werd. Aan de westkant bevinden zich de vezelgaten waar de aardappelschillen opgeslagen werden. Ten oosten van de



fabriek bevindt zich Staatsbos, verder naar het oosten liggen 34 ha. vloeivelden waar het stinkende afvalwater van de fabriek met de smeerpip naar toe geleid werd. Deze vloeivelden zijn onlangs verkocht aan een derde partij.

Bijzonder karakteristiek is het voormalige kantoor bij de ingang: een bakstenen gebouw met schilddak. In het vooruitspringende entreegedeelte is in de topgevel de tekst aangebracht "kantoor 1916". Het gebouw dat tot de belangrijkste monumenten behoort van de Groninger aardappelmeelindustrie, staat sinds 1999 leeg.

Onderstaand een weergave van een topografische kaart uit circa 1930 waarop reeds zichtbaar is dat het terrein in gebruik is als aardappelmeelfabriek (onder MP 19) met verder naar rechts het staatsbos met daarnaast een stukje van de bijbehorende vloeivelden.



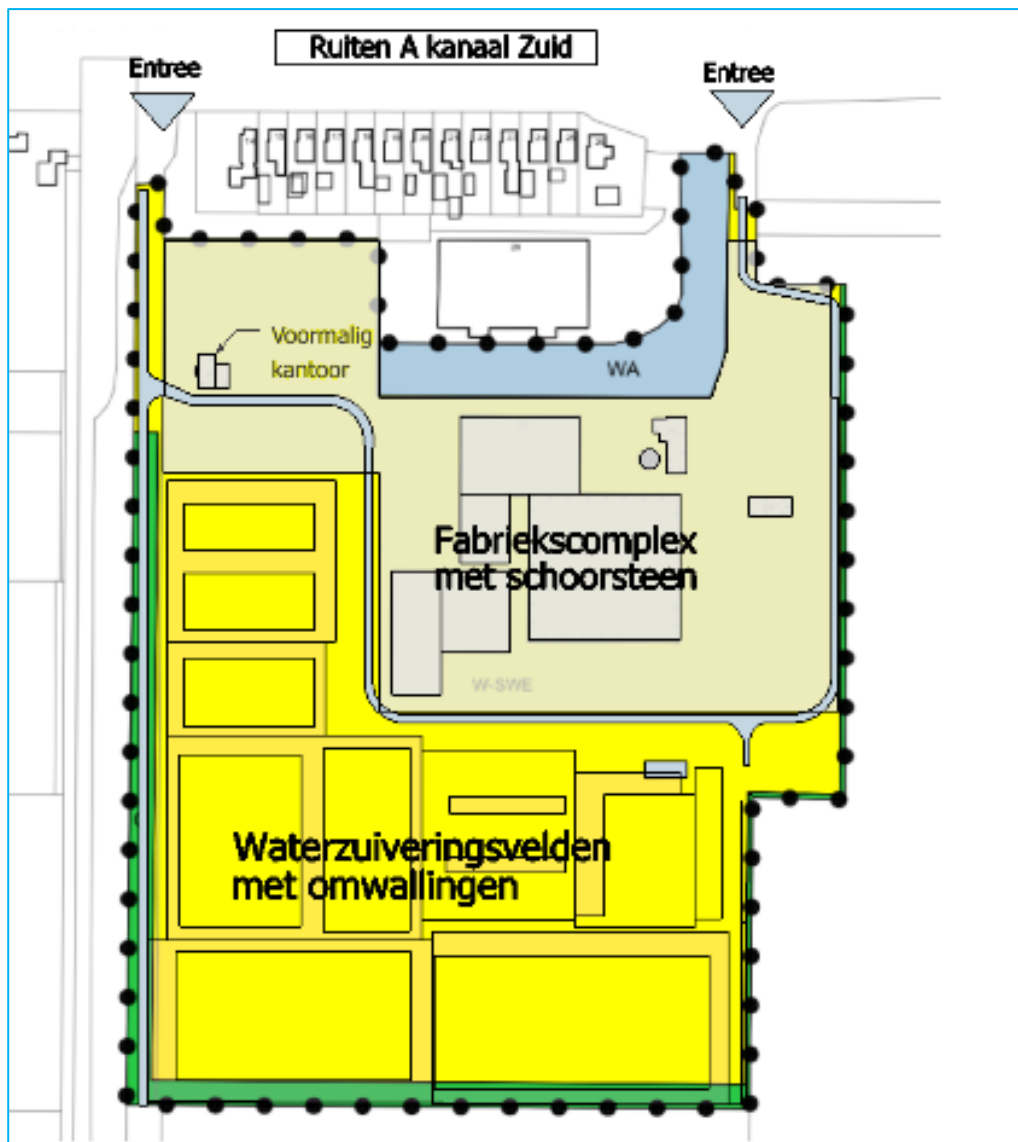
Topografische kaart 1930



Onderstaand nog enkele foto's van het terrein in zijn huidige staat.



Onderstaand een weergave van het bestaande terrein qua functies en bebouwing.

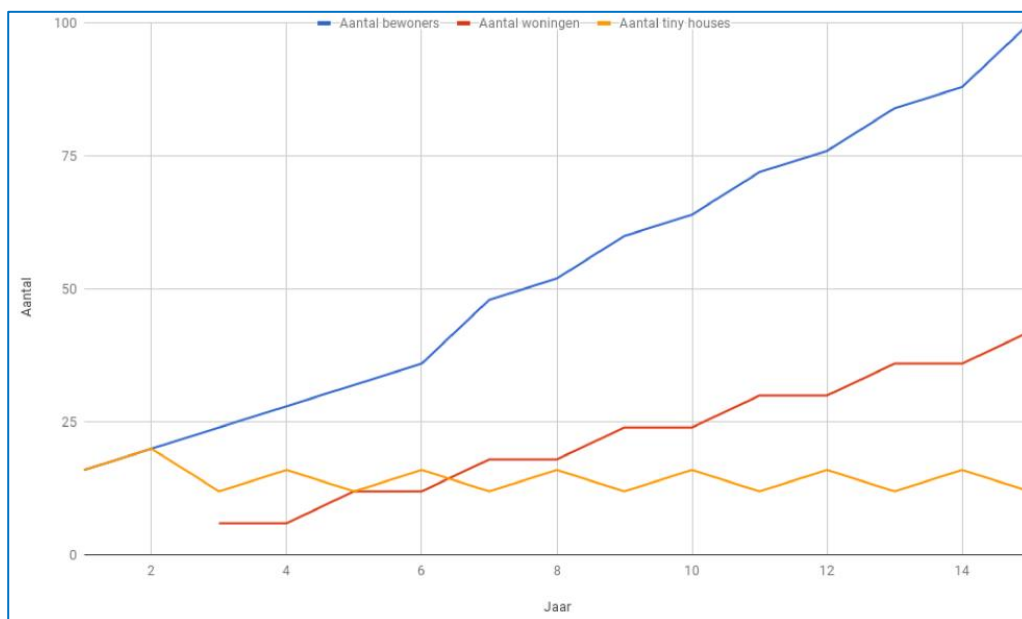


## 2.3 Gewenste ontwikkeling

### 2.3.1 Beoogd eindbeeld qua inwoners en gebruikers

Ecodorp Noordeland heeft voor ogen dat zich gespreid over een periode van 15 jaar ongeveer 50 tot 100 bewoners vestigen in ca. 60 woningen. Circa dertig huishoudens zullen zich naar verwachting in de eerste vijf jaar vestigen, waarna een geleidelijke groei van ca. 3 huishoudens per jaar zal plaatsvinden. Naast de vaste groep bewoners zal er ook een permanente bezetting zijn van een bescheiden groep (buitenlandse) vrijwilligers die opeenvolgend voor enkele maanden verblijven in gastenverblijven en/of kampeervoorzieningen.

Op onderstaande grafiek heeft Ecodorp Noordeland de beoogde groei van het aantal bewoners en woonvormen weergegeven.



### 2.3.2 Topografische spreiding toekomstige bewoners

De toekomstige bewoners die reeds hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het wonen op het Ecodorp Noordeland komen uit diverse streken en regio's van Nederland. De cijfers in onderstaande tabel laten zien dat de kandidaat bewoners met name van buiten de regio komen. Reeds bestaande en vergelijkbare initiatieven in Nederland, Duitsland en Portugal laten een vergelijkbaar beeld zien, waarbij bewoners en toekomstige bewoners vaak van verre worden aangetrokken.

Huidige vestigingsplaats kandidaat bewoners  
Ecodorp Noordeland:  
0-20 km 2  
20-50 km 2  
> 50 km 21

### 2.3.3 Bebouwing; ambities en toekomstschets

#### Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is ruimtelijk grofweg in te delen in twee qua inrichting en gebruik te onderscheiden gebiedsdelen, te weten een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel wordt gevormd door het karakteristiek kantoorgebouw, fabrieksbebouwing met schoorsteen, aanpalende bedrijfsgebouwen, voormalige haven en overwegend verhard terrein in een geometrisch ordening. De flankerende ruimtes en tussenliggende ruimtes worden gedeeltelijk voor het publiek toegankelijk waarbij aanwezige verharding deels wordt opgebroken en beplanting aangelegd. De bestaande bebouwing beslaat een oppervlakte van ca 8500m<sup>2</sup>. Het ensemble van gebouwen krijgt een nieuwe bestemming voor kleinschalige bedrijfsfuncties, horeca, museum en op termijn wooneenheden in de voormalige karakteristieke bebouwing. De mogelijkheid wordt opgehouden om sommige bouwwerken gecontroleerd te laten



vervallen als blijkt dat herbestemming niet haalbaar is. Voor de niet karakteristieke bedrijfshallen bestaat de mogelijkheid om deze te vervangen voor een meer bij de karakteristieke objecten passende bebouwing.

Het omliggende terrein van de bestaande bebouwing is publiekstoegankelijk, bij de inrichting wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en fietsenstallingen voor bezoekers en gebruikers.

Ten behoeve van gastenverblijf wordt voorzien in eenvoudige, rustige en kleinschalige kampeergelegenheid (max 60 plaatsen). en overnachtingsmogelijkheid in bv tiny houses. De kampeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast in de groenzones en de was-toiletvoorzieningen ondergebracht in de bestaande bebouwing.

In het zuidelijk deel ligt het accent vooral op wonen in een groene setting in en rond de voormalige waterzuiveringsbassins. Het woongebied krijgt een privaat karakter. Delen van de omwalling van de waterzuiveringsbasins worden gehandhaafd als verwijzing naar het oorspronkelijk industriële gebruik.

De compacte woningen (max 90m<sup>2</sup>), niet hoger dan twee bouwlagen met gedeelde woonvoorzieningen in bijgebouwen worden in clusters van 3 a 5 woningen op verhoogde grondwallen aangelegd. Zowel de vaste woningen en de terreininrichting krijgen een organische vormgeving en materialisatie waarmee het contrast tussen het noordelijk en zuidelijk gebiedsdeel wordt versterkt. Door de materialisatie van de woningen met groendekking voegen ze zich in het omringende landschap.

De scheiding tussen de gebiedsdelen wordt gevormd door een reeds bestaande interne ontsluitingsweg met twee te handhaven entrees welke aansluiten op de langs het Ruiten A kanaal gelegen doorgaande weg. De ruimtelijke afbakening tussen openbaar, semi-openbaar en privé gebied wordt door middel van natuurlijke overgangen gemaakt, zoals grondwallen, beplanting en water. Middels rondleidingen kunnen bezoekers ook de semi-openbare gebieden betreden.

Aansluitend op de interne wegstructuur worden op het terrein parkeervoorzieningen aangelegd voor bezoekers en bedrijven. Ten behoeve van de woonvoorzieningen worden aan de oost en westzijde van het zuidelijk deel ontsluitingswegen aangelegd met parkeervoorzieningen. De woningen zijn bereikbaar via een met beplanting geflankeerde half verharde padenstructuur.

De huidige laanbeplanting blijft gehandhaafd. De omzoming van het terrein met bomen en houtwallen wordt aan de westzijde versterkt met de aanleg van beplanting in de vorm van bomen, struiken en ondergroei, waardoor de parkeervoorzieningen van buitenaf aan het zicht worden onttrokken.

Aan de oostzijde wordt met een bosrijke rand en houtwallen aangesloten op de bestaande bossen van Staatsbosbeheer. De zuidelijke begrenzing van het gebied wordt gevormd door een met struiken begroeide, verlaagde grondwal, waardoor mede door het toepassen van groendaken de woningen als een natuurlijk onderdeel opgaan in het landschap.

De noordgrens van het gebied wordt grotendeels onttrokken aan het zicht vanaf de openbare weg door een groot bedrijfsgebouw en woonbebouwing langs het ruiten A kanaal.

Waar mogelijk worden zichtlijnen vanaf de openbare weg hersteld of gerealiseerd, zodat de karakteristieke bebouwing weer beleefbaar wordt. De inrichting van de noordrand van het plangebied wordt redelijkerwijs afgestemd op de behoefte van aangrenzende bewoners. Aanwezige houtwallen op het terrein worden gehandhaafd en waar wenselijk toegevoegd.

Wat betreft de erfscheidingen zijn er organische overgangen van privé naar semi-openbaar. Tussen de privétuinen onderling en tussen de privétuinen en het openbaar groen zullen geen schuttingen geplaatst worden. Dit om een natuurlijke overgang naar het semi-openbaar groen te creëren. Groene windvangen om beschutting te creëren e.d. zijn wel mogelijk. Bij de inrichting van het terrein wordt aansluiting gezocht op de oorspronkelijke landschapslijnen van het beekdallandschap en het latere veenkoloniale landschap.

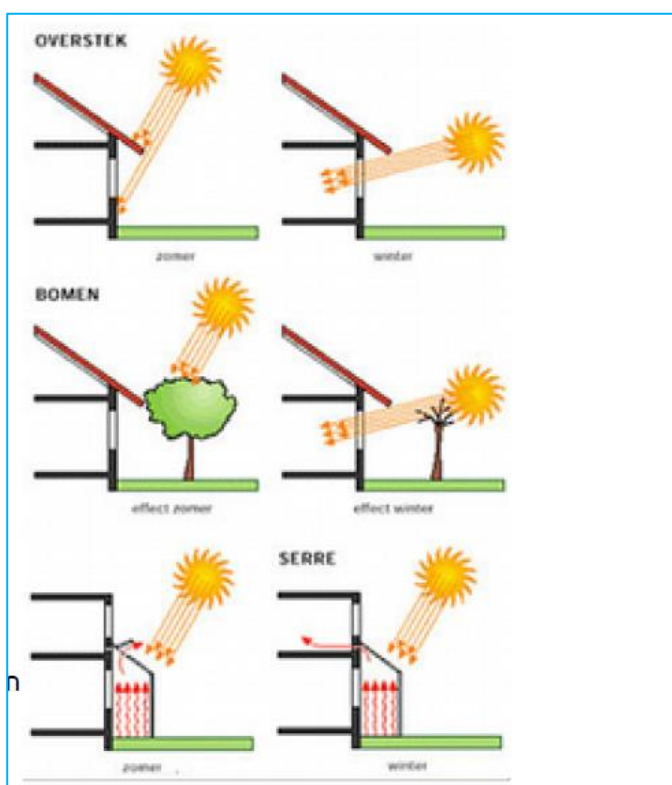
Het open karakter van de watergang aan de noordzijde blijft gehandhaafd. In het zuidelijk deel worden waterlopen, wadi's en vijvers aangelegd in samenhang met de organische vormgeving van de woningen, beplanting en padenstructuur. Aan de noord, west en zuidzijde van het plangebied zijn waterlopen aanwezig waarin overstortvoorzieningen worden aangebracht om de interne afwatering en het peilbeheer te borgen. Aan de oostzijde van het plangebied is geen watergang, indien blijkt dat dit wel nodig is voor een adequaat peilbeheer in het gebied, wordt de mogelijkheid van een watergang besproken met het waterschap en de terreinbeheerder.

#### Ecowoningen

Het aantal te bouwen woningen begint bij minder dan 10 in de eerste fase tot 30 in de 2e fase en groeit door de jaren heen geleidelijk (ongeveer 3 tot 4 per jaar) uit naar ongeveer 60 woningen van maximaal 90 m<sup>2</sup> grootte grondoppervlak behoudens enkele uitzonderingen. In de eerste 3 jaar na toekenning van de bestemmingsplanwijziging zullen minimaal 5 woningen gerealiseerd zijn. Het is belangrijk dat het huizen aantal na 10 jaar opschaalbaar kan blijven tot het gewenste en afgesproken aantal huizen bereikt is. Aangezien veel voorzieningen gedeeld zullen worden kunnen de woningen relatief klein blijven.

#### Oriëntatie van de woningen.

Omdat de woningen optimaal gebruik zullen maken van passieve zonne-energie zal een gevel of serre met glas altijd zuid/ zuidwest georiënteerd zijn. In de zomer wordt de zon tegengehouden door een overstek, boom of serre. Dit betekent dat de woningen onderling kunnen verschillen in oriëntatie van voor-, achter en zijgevel. Sommige woningen zullen geschakeld zijn, anderen staan los van elkaar.



Een meer nauwkeurige beschrijving is beschreven in het kavelpaspoort. (Bijlage kavelpaspoort).

#### 2.3.4 *Ecowoningen Beeldkwaliteit en architectuur*

De architectuur van de woningen van Noordeland kenmerkt zich door toepassing van organische vormprincipes, de keuze voor een schakering van natuurlijke kleuren en de toepassing van groene daken. De woningen zijn licht en hebben een gezond en comfortabel binnenklimaat, de energierekening is nihil. Low-tech bouwtechnieken worden indien nodig gecombineerd met moderne (installatie-) technieken. Hierna volgen enkele referentiebeelden van woningen.



### *Bouwhoogte*

De bouwhoogte wordt voornamelijk bepaald door de toetreding van de zon in combinatie met de grootte van het perceel en de werking van de opwarming van de thermische massa (voor zijwand, vloer of achterwand). Berekeningen hoe optimaal gebruik kan worden gemaakt van de thermische opwarming zijn in proces. De woningen hebben niet meer dan 2 woonlagen.

### *Detailering*

Bij het toepassen van de detailering van deze architectuur wordt rekening gehouden met de eenheid die het dorp ook wil uitstralen. De detailering is ondergeschikt aan het geheel. Bij de detailering wordt een balans gerealiseerd tussen speelsheid en eenvoud.

Met name de natuurlijke materialen, de vormgeving van het dak en essentiële details tussen dak/gevel en gevel/vloer zijn bepalend voor de harmonie van de architectuur van het dorp evenals de kleuren die gebruikt worden voor de afwerking van de buitenmuren. Verder kan de plasticiteit van de gevels versterkt worden door te denken aan terug liggende kozijnen of 'uitkragende' kozijnen (diepe negge's), erkers, serres of uitstekende en terug liggende penanten, verspringende gevels, entree partijen e.d.

De voorschriften voor de bouwhoogte, goothoogte, bouwvolume en beeldkwaliteit worden vastgelegd in een 'kavelpaspoort'. In het kavelpaspoort zit een bandbreedte waar ruimte is voor onderscheid en experimenteerruimte. Andere bouwstijlen dan de aangehaalde referenties zijn mogelijk zolang ze maar binnen het concept van het ecodorp passen. Het kavelpaspoort is dynamisch en voortschrijdend inzicht uit innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaam en energieneutraal bouwen zullen periodiek verwerkt worden.

### *Materialen*



Er dienen hoofdzakelijk natuurlijke en gerecyclede materialen te worden toegepast. Natuurlijke materialen zijn ecologisch afbreekbaar zoals leem, stro, hout, vlas, kalk en schelpen. Gerecyclede of secundaire bouwmaterialen mogen niet toxisch zijn. Voorbeelden zijn hout, gerecyclede flessen, blikjes, ramen, deuren etc. Beton dient zoveel mogelijk vermeden of tot een minimum beperkt te worden. Van de materialen die gebruikt worden dient de oorsprong van de materialen zoveel mogelijk zichtbaar te blijven.

#### *Kleurgebruik*

De nadruk ligt op de natuurlijke kleur van het materiaal en op een evenwichtig kleurgebruik. Het gebruik van een signaalkleur zal hooguit gebruikt worden om accenten aan te brengen.

De kleuren dienen op elkaar te worden afgestemd. Het heeft de voorkeur voornamelijk aarde kleuren te gebruiken. Overige kleuren dienen ook te worden afgestemd op het effect van de gekozen gevelplastic, zoals kozijnen met een diepe negge (bijvoorbeeld donkere tinten) of juist uitkragende kozijnen (bijvoorbeeld lichte tinten). In het algemeen geldt dat accentkleuren gedoseerd toegepast worden.

Onderstaande beelden zijn sfeerimpressies en niet de definitieve ontwerpen van Noordeland.



Ook voor het dorps huis wordt gekozen voor de samenhangende thema's organische en groene vormgeving. Terugkerende elementen zijn golvende vegetatiedaken, houten deuren en kozijnen en natuurlijke kleuren.

Bij de zwembijver en het recreatieterrein komt een ontmoetingsplek voor bewoners. In eerste instantie zullen relatief eenvoudige werkruimtes gecreëerd worden passend bij de organische architectuur.



### 2.3.5

#### **Landinrichting**

De landinrichting zal worden vormgegeven volgens de principes van Permacultuur. Permacultuur is een ontwerp wetenschap onder andere geschikt voor zowel bodem- als landschapsherstel, voor duurzame voedselproductie en sociale cohesie. Toepassingen resulteren in bewust ontworpen landschappen die natuurlijke ecosystemen nabootsen in vorm en functie terwijl ze ondertussen in voedsel, brandstof, bouw materiaal en andere behoeften voorzien op een duurzame en veerkrachtige manier. Permacultuur is systeemdenken en ontwerpprincipes toepassen zodat een geraamte gecreëerd wordt waarin zichzelf onderhoudende voedselsystemen aangelegd worden die integreren in het landschap. Deze systemen hoeven niet elk jaar opnieuw geplant te worden. Ze voorkomen erosie, bouwen de grond op en kunnen onderhouden worden met minimale fossiele brandstoffen input.

Het landschapsonwerp zal aansluiten bij het omliggende karakteristieke landschap van het beekdal van de Ruiten A, en, dichterbij gekeken, bij het aangrenzende natuurlijke bos van Staatsbosbeheer en de sfeer van de begroeiing langs het Ruiten A kanaal. Beekdalen zijn bij uitstek gradiëntrijke landschappen met veel variatie, en daarmee waardevol voor de natuur. De diversiteit horend bij een beekdallandschap past uitstekend bij het Permacultuur ontwerpsysteem dat leidend is in het landschapsonwerp.

Waar aanwezig zullen houtwallen gespaard blijven en waar wenselijk aangelegd. Een van de onderdelen van Permacultuur is een voedselbos.

Een voedselbos is een mimicry van een natuurlijk bos, een ecosysteem van eetbare soorten, in de verschillende lagen van kroonlaag, middelhoge bomen, struiken, onderbegroeiing, bodembedekkers, schimmels etc.

Het voedselbos is dus een nabootsing van het natuurlijke bos, waarin de soorten die in de verschillende lagen die in een natuurlijk bos voorkomen worden vervangen door

soorten die voor de mens bruikbaar zijn en die voor een natuurlijk evenwicht zorgen en een grote biodiversiteit.

Bij de indeling van het voedselbos wordt er rekening mee gehouden dat deze goed aansluit bij de sfeer van de rijen bomen lang het Ruiten A kanaal.



### **2.3.6 Voedselproductie en landschapsherstel**

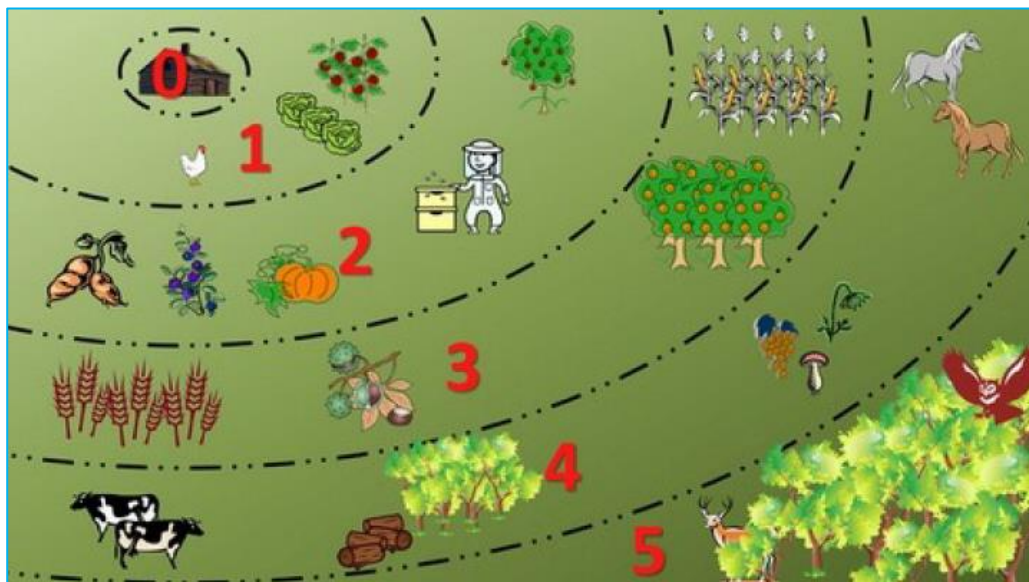
Bovenop de normale biologische productie van jaarlijkse oogst (groenten en evt. graan) is er herstellingslandbouw gepland die Agrobosbouw 1 systemen gebruikt om de bodem te verbeteren, een meerjarige oogst te krijgen en een goede balans te verzekeren tussen de ecologische en economische aspecten van het landgebruik in Noordeland. De volgende systemen kunnen toegepast gaan worden:

- Windsingels en houtwallen om stress te reduceren bij productieplanten en dieren, opbouw en bescherming van de grond, als natuurlijke bescherming van het terrein en voor toegenomen biodiversiteit in plant- en diersoorten.
- Riparian Buffers: voor watermanagement en biodiversiteit.
- Galerij beplanting: voor de productie van fruit, noten en bessen, beplanting voor bodemopbouw en biodiversiteit, mogelijk gecombineerd met dieren (weinig vee) en voedseloogst.
- Silvo-weidesysteem: enkele natuurlijke weiden voor rotatie van dieren gecombineerd met bosbouw.
- Multiforest Cropping System, bijvoorbeeld een voedselbos: meerlaagse productie van fruit, noten, bessen, paddenstoelen, kruiden en meerjarige oogsten.

De landinrichtingselementen zijn geordend in 5 zones. Deze zones zijn gebaseerd op de Permacultuur en hebben betrekking op hoeveel menselijke aanwezigheid, gebruik en activiteit in dit gebied plaatsvindt. Deze zones zijn geordend van veel activiteit en aanwezigheid, drukte en bedrijvigheid (zone 1), tot stilte, rust en voornamelijk ruimte voor de natuur (zone 5). Zie onderstaande verbeelding.



In januari 2018 heeft Noordeland een ERL prijs gewonnen van de provincie Groningen waarmee het globale ontwerp van de landinrichting door een landschapsarchitect, gedeeltelijk voorbereidend grondwerk en gedeeltelijk de aanleg van het eerste voedselbos gerealiseerd kan worden en eventueel, indien nog noodzakelijk, klein aanvullend bodemonderzoek.



### 2.3.7 **Bedrijvigheid op het terrein**

Noordeland wil bedrijvigheid ten bate van het publieke nut realiseren en in coöperatief verband kleinschalige en vaak ambachtelijke bedrijvigheid van de bewoners een plek geven.

Noordeland kiest daarbij voor een gefaseerde aanpak en geleidelijke ontwikkeling van bedrijvigheid welke goed aansluit op het concept van het ecodorp. In de opstartfase wordt echter tijdelijk opslagruimte verhuurd voor caravanopslag of soortgelijks totdat er voldoende bewoners (ca 30) aangetrokken zijn om het benodigde onderhoud, aanleg van infrastructuur e.d. te bekostigen uit de inleg- en maandelijkse contributiegelden.

In de opstartfase wordt een eerste 'thuishonk' en uitvalbasis voor de bewoners gerealiseerd. Het voormalige kantoor wordt daarvoor ingericht. Daarnaast wordt een kantine, sanitaire voorzieningen en opslagruimte ingericht in een van de nu gebruiksklare bedrijfshallen.

Bij verdere ontwikkeling wordt het kantoor gebruikt voor receptie, vergaderruimte, educatieruimte en mogelijk kleinschalige horeca.



Om bezoekers, vrijwilligers en gasten onderdak te bieden worden op twee plekken kleinschalige, ecologische natuur-kampeerterrainen ingericht voor maximaal 60 personen. Geen disco, geen pretpark maar a la Staatsbosbeheer kampeerterrainen met eenvoudige overnachtingsplekken.

Er zijn een aantal ondernemers onder de bewoners die hun bedrijvigheid willen verhuizen naar het terrein waaronder dagbesteding voor jongeren met een WMO-indicatie, Perma cultuur ontwerp leraren, yoga- en mindfulness trainers, leraren educatie in ecologisch bouwen, duurzame sanitatie en een voor de toekomst houdbare leefstijl.

De exacte behoefte aan functies is door de organische planontwikkeling nog niet te voorzien, maar er wordt rekening gehouden met de volgende functies/activiteiten die passen binnen het concept van het ecodorp.

Voor de verkoop van (streekeigen) producten wordt gedacht aan een winkel, een overdekte markt en een marktplaatsje.

Voor kleinschalige bedrijvigheid en diensten wordt gedacht aan: een recycle atelier, met machineopslag en repareerruimtes, een hout- en metaalwerkplaats, kantoor en vergaderruimtes, creatief atelier, binnen en buiten stallingruimtes gelieerd aan de bedrijvigheid.

Aanpalende voorzieningen ten behoeve van bedrijvigheid en bezoekers, zoals horeca en internetcafe.

Ten behoeve van ontspanning en recreatie wordt gedacht aan: Horeca, Internetcafé , Recreatie terrein met zwembijver, Kinderspeelplaats , 2 kleinschalige natuur-kampeerterrainen, kinderspeeltuin, mini sauna en wellness plek.

Ten behoeve van educatie en bezinning wordt gedacht aan een stiltecentrum, binnen en buiten workshopruimte o.a. voor permacultuur, therapie,yoga en meditatie, ,buitenloopruimte voor paarden en binnenbak met voorzieningen zoals inloopstal, hooiopslag en stallingsruimte, museum, ruimte voor evenementen.

Voor de eigen land- en tuinbouwproductie en verwerking valt te denken aan, voedselbos, agroforestry, moestuinen, broeikassen, zadenteeltruimte, oogstopslagruimtes, stek en oppot ruimtes, laboratorium, kruiden drogerij en werkplaats.

### **2.3.8**

#### ***Instroomprotocol***

Om erop toe te zien dat ook alleen bewoners binnen het ecodorp komen wonen die passen binnen het concept van het ecodorp is een al werkzaam instroomprotocol opgesteld dat aangevuld zal worden door de Coöperatieve Vereniging en een toezichthoudende Stichting waarmee zal worden toegezien en bepaald wie wel en wie niet binnen het ecodorp mag wonen. (zie bijlage instroomprotocol).

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hierna zal de ladder worden langsgeslagen.

*1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het woningbouwplan van ecodorp Noordeland gaat uit van op termijn tot 60 woningen en daarmee is het plan aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

De bouw zal beginnen in de eerste fase met minder dan 10 huizen en in het organische groeimodel zullen daar elke jaar 3 tot 7 woningen bijkomen. Randvoorwaarden zullen nog nader geformuleerd worden.

Echter is het ook zo dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bedrijventerrein waar, op basis van de regels en mede gelet op de omvang van het perceel in zijn totaliteit circa 72000 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag staan ten behoeve van bedrijvigheid. Ecodorp Noordeland is bij lange na niet voornemens om een dergelijke hoeveelheid bebouwing te gaan construeren dan wel in gebruik te nemen, met andere woorden: er wordt bij lange na niet gebouwd tot het niveau waar op basis van de geldende bedrijfsbestemming gebouwd mag worden (ter verduidelijking : als er 60 huizen gebouwd gaan worden met het maximaal toegestane grondoppervlak van 90 m<sup>2</sup> - wat niet het geval zal voor alle woningen- is er sprake van 6300 m<sup>2</sup> bouwoppervlak voor de woningen). Het project is dus aanzienlijk kleiner qua bouwvolume dan wanneer het bedrijventerrein volledig bebouwd zou gaan worden overeenkomstig de planologisch gezien maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het project is daarmee niet ladderplichtig.

Voor de volledigheid worden hierna nog de overige vragen van de Ladder beantwoord om een volledig beeld te geven van de herontwikkeling van het voormalige Avebe-terrein in relatie tot de Ladder.

*2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Op basis van het geldende huidige bestemmingsplan kan er in totaliteit 72000 m2 aan bebouwing worden opgericht die ten dienste staat van bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1. Voor het ecodorp zal aanzienlijk minder aan bebouwing noodzakelijk zijn en ook zal er geen sprake zijn van zwaardere vormen van bedrijvigheid. Er is geen sprake van 'nieuw' ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

### 3. *Het ruimtelijk verzorgingsgebied*

Ecodorp Noordeland kent inmiddels een grote schare belangstellenden die zeer geïnteresseerd zijn in de ontwikkelingen van het project en waarvan een aantal voornemens zijn hier te gaan wonen. Er wordt voorzien in een duidelijk aanwezige concrete behoefte waarbij potentiële bewoners uit het hele land tot de doelgroep behoren.

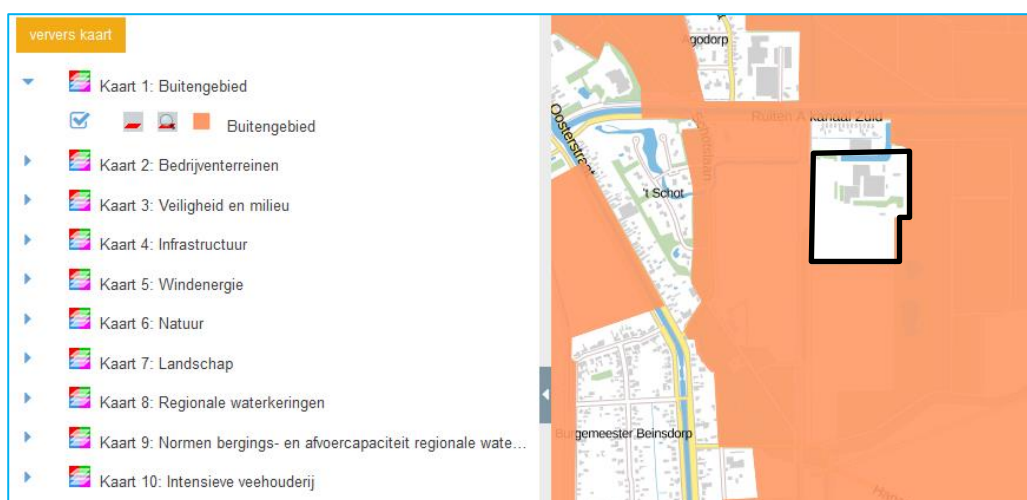
Het ecodorp is niet voor een ieder zomaar toegankelijk om te komen wonen en een woning te mogen bouwen. De bewoners van het ecodorp bepalen wie uiteindelijk kan instromen en welk type woning er kan/mag worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het ecodorp een soort van ballotage-beleid gevormd dat toeziet op het behoud van de gewenste ontwikkelingsrichting, met oog voor diversiteit en een gedeelde visie. Daarnaast verplichten nieuwe bewoners zich tot het deelnemen aan gezamenlijke activiteiten, het inbrengen van tijd en instapgelden ten behoeve van de ontwikkeling van het ecodorp.

### 4. *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

Er is behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling getuige het grote aantal belangstellenden voor ecodorp Noordeland. Er is ook behoefte bij de gemeente aan nieuwe ontwikkelingen die het krimpgebied kunnen verlevendigen en nieuwe mensen kunnen aantrekken.

### 5. *Is er sprake van bestaand stedelijk gebied?*

Op basis van de kaart die behoort tot de omgevingsverordening Groningen is er sprake van 'bestaand stedelijk gebied'.



Het verzoek is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ladder, hoewel de ontwikkeling zelf zogezegd niet ladderplichtig is.



Het project is ook onder de Crisis- en herstelwet geplaatst en tevens zijn diverse subsidies verstrekt om dit plan tot de gewenste uitvoering te brengen. Tot op Rijksniveau aan toe is er bereidheid tot medewerking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020***

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil ontwikkelen. Hierin wordt het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening beschreven.

Er zijn zes grote thema's waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en ERL (Erfgoed, Ruimtelijke kwaliteit en Landschap). (Vanuit de ERL is een grote prijs gewonnen ten behoeve van landschapsinrichtingsontwerp en eerste grondverzet)

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen en werken. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

#### Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad.

Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

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

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

De provincie ziet hierbij voor zichzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de

totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

De provincie heeft toegezegd in te zullen stemmen met het door de Stuurgroep RWLP te nemen besluit (het regio overleg) ten aanzien van het te bouwen aantal woningen. In het overleg is 24 mei 2018 besloten dat ecodorp Noordeland een pilotstatus krijgt en vrijheid tot experimenteren krijgt en is geen maximum aantal woningen opgelegd.

Verder is het van belang te benoemen dat er vanuit de provincie Groningen een subsidie verstrekking heeft plaatsgevonden aan vijf projecten vanuit het fonds Leefbaarheid Krimpgebieden Oost-Groningen. Voor het kunnen uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek is aan Ecodorp Noordeland 34.000 euro toegekend. De ERL prijs die begin 2018 toegewezen is bedraagt 25.000 euro.

### 3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van 1 juni 2016 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1. Onderstaand een weergave daarvan.

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

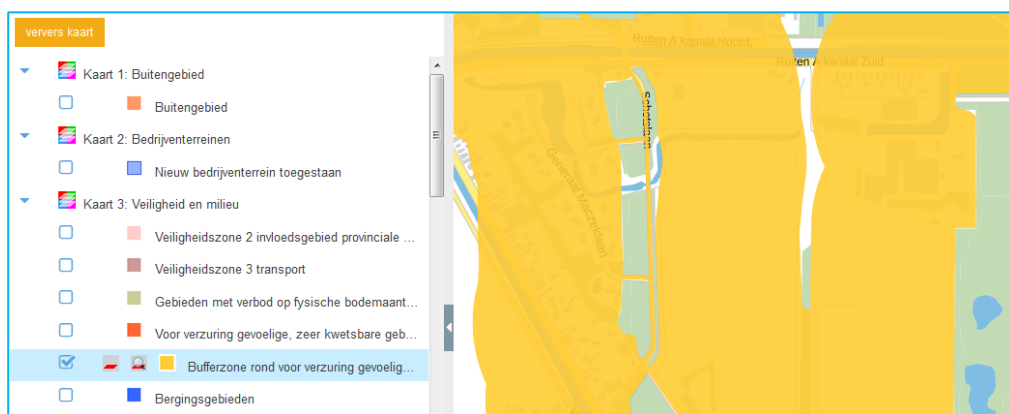
Voor voorliggend plan geldt dat de ontwikkeling mede tot stand is gekomen door overleg tussen zowel de gemeente Vlagtwedde, de gemeente Westerwolde, de regio als ook de provincie Groningen.

De provincie Groningen heeft aangegeven dat de realisatie van het in het regio overleg te bepalen aantal woningen vanuit een **pilot-project** als aanvaardbaar en wenselijk wordt beschouwd.

Verder is nog beoordeeld of er sprake is van het raken van provinciale belangen voor het gebied, hiertoe is een screening gedaan aan de kaarten die toebehoren aan de omgevingsverordening Groningen. Onderstaand de uiteenzetting daarvan.

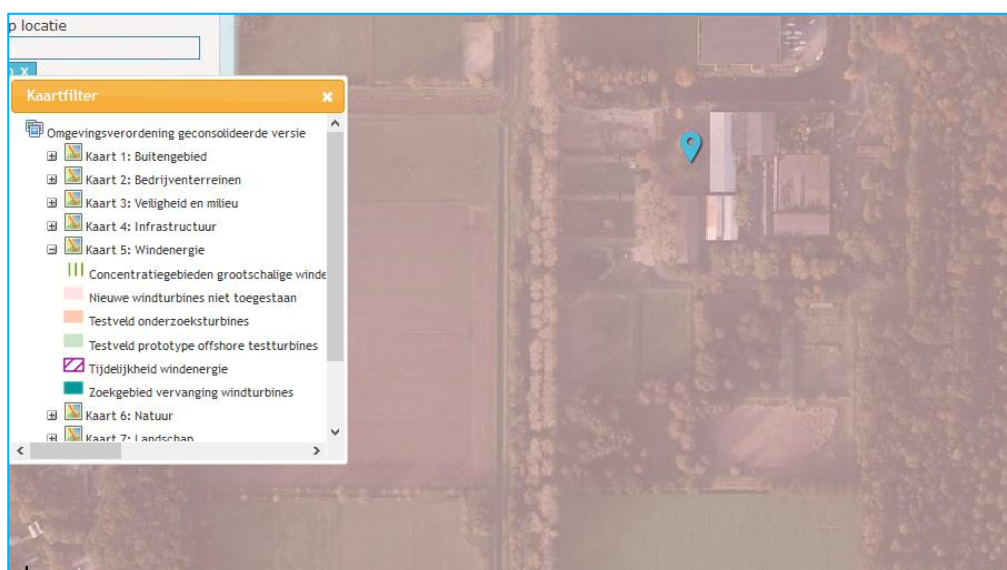
#### Thema Veiligheid en milieu

Vanuit het thema veiligheid en milieu is er sprake van een zogeheten 'bufferzone rond voor verzuring gevoelig gebied'. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een milieubeschermingsgebied het bijzondere belang met het oog waarop het gebied als beschermingsgebied is aangewezen, kan worden geschaad is, behalve wanneer dat volgens deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, verplicht dergelijk handelen achterwege te laten of als dat laatste redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die schade te voorkomen, of wanneer die schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken en de gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken.



#### Thema Windenergie

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar geen windenergie is toegestaan in de vorm van windmolens met een ashoogte van meer dan 15 meter. Windmolens met een maximale ashoogte van 15 meter zijn wel toegestaan.



### 3.2.3 *Agenda krimpbeleid Provincie Groningen 2015 – 2020*

De daling van de bevolking raakt de Groningse samenleving op allerlei gebieden. Het is een ontwikkeling die al drie decennia gaande is en de komende jaren versneld doorzet. De omvang van de bevolking daalt, evenals het aantal huishoudens. Daarnaast is sprake van ontgroening en vergrijzing: minder jongeren, meer ouderen. Het gevolg is dat de sociaal-economische positie van krimpgebieden onder druk komt te staan.

Voorzieningen kampen met teruglopende aantallen gebruikers en draagvlak wat weer invloed heeft op de leefbaarheid. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak van bewoners, gemeenten, maatschappelijke organisaties en het Rijk – met de provincie in een faciliterende rol.

Deze aanpak krijgt in Groningen inmiddels volop vorm. Bijvoorbeeld in de regionale Woon- en Leefbaarheidsplannen die voor de drie Groningse krimpregio's zijn opgesteld. Daarnaast zijn meer overkoepelende nota's en actieprogramma's opgesteld, zoals voor de economie, verduurzaming en mobiliteit. Met tal van projecten en pilots wordt hier concreet invulling aan gegeven, waarna ervaringen worden gedeeld en 'opgeschaald' binnen de provincie – en inmiddels ook daarbuiten.

Maatwerk is steeds noodzakelijk, omdat ook binnen en tussen krimpregio's verschillen bestaan. Zo is bijvoorbeeld in de Eemsdelta wel sprake van economische dynamiek, waar deze in Oost-Groningen veel minder aanwezig is.

In de genoemde Agenda is ook aandacht besteed aan het initiatief van het Ecodorp Noordeland. Er is het volgende over verwoord:

#### Regelvrije/-luwe ruimte

Waar zetten wij concreet op in en wat willen wij bereiken?

Een regelvrije/-luwe ruimte waarin kernthema's als erfgoed en ruimte en krimp samenkomen. Erfgoed is van onschatbare waarde voor de identiteit en ervaren leefbaarheid van een gebied.



Om in krimpgebieden voor beschermde panden (monumenten) en gebieden (stads- en dorpsgezichten) en andere leegstaand maatschappelijk vastgoed een toekomstperspectief te bieden zijn vernieuwende en onorthodoxe visies, aanpakken en resultaten nodig.

De Hoofdweg Bellingwolde, herbestemming erfgoed Bad Nieuweschans en het Ecodorp in Ter Apel kunnen dienen als concrete pilotprojecten voor het realiseren van een methodiek waarin kennisdeling, herbestemming en behoud van cultureel erfgoed onderdeel zijn. Het kan hierbij gaan om het her- of doorbestemmen en het toekomstbestendig maken van gebouwd erfgoed. Hierbij is het van belang uit te gaan van de kracht en energie van het cultuurlandschap en de inwoners.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie 2014 – 2030 (van de voormalige gemeente Vlagtwedde)**

Deze Woonvisie schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente over een periode van 15 jaar. De Woonvisie vormt mede de onderbouwing van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Geciteerd hieruit:

“Een van onze best bewaarde geheimen is dat wonen in Westerwolde betaalbaar genieten van een ruime woning in een prachtige omgeving met een grote gemeenschapszin is.

Het gebied Westerwolde, waarvan de gemeente Vlagtwedde de kern vormt, is een mooi en aantrekkelijk gebied om te wonen. De woningen zijn relatief goedkoop, staan in een aantrekkelijk landschap en noaberschap staat nog hoog in het vaandel. Er zijn voldoende voorzieningen zoals winkels, zorg- en welzijnsinstellingen en dergelijke aanwezig om comfortabel te kunnen wonen.

Ook Vlagtwedde is echter een zogenaamd krimpgebied. De prognoses voor het aantal inwoners en huishoudens geven aan dat deze zullen dalen. Ook ziet onze bevolkingssamenstelling er in 2030 anders uit met meer ouderen en minder jongeren.

Dit betekent voor het wonen dat we moeten investeren in een zogenaamde transformatieopgave. Woningen (laten) aanpassen aan de veranderende vraag van ouderen. Geen toevoegingen van woningen, maar het vervangen stimuleren van oude woningen voor nieuwe en duurzame woningen. En mogelijkheden bieden om particuliere woningen te verduurzamen”.

#### Kaders Woonvisie

De gemeente wil het Westerwolde woongebied aantrekkelijk houden en waar mogelijk uitbouwen. De zeven speerpunten voor het ontwikkelen van woonbeleid staan beschreven in het Beleidskader Wonen en Leven van 2013. Deze speerpunten zijn vertaald naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningopgaven waar Vlagtwedde de komende jaren mee te maken krijgt.

De gewenste samenstelling van de woningvoorraad in 2030 hangt sterk af van de ontwikkelingen in de woningmarkt. In hoofdlijnen gaat het om een afname van de bevolking en het aantal huishoudens, een verdere vergrijzing van de bevolking en economische ontwikkeling. Samen met het bestaande beleid en de vigerende afspraken

op provinciaal, regionaal en lokaal niveau creëren deze ontwikkelingen en wijzigingen duidelijke kaders voor de Woonvisie van de gemeente Vlagtwedde.

In de woonvisie staan een tweetal speerpunten genoemd die een relatie hebben met de ontwikkeling van het ecodorp. Te weten:

- **Verlagen woonlasten**

Met name de energielasten gaan de komende jaren stijgen, daarom zetten we in op het stimuleren van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen in de eigen woning. Ook stimuleren we energie-neutrale woning(ver)bouw experimenten van (groepen) bewoners en/of organisaties. Voorbeelden hiervan zijn initiatieven als ecodorp Noordeland.

- **Herbestemmen en behoud van cultureel erfgoed**

Er komt aandacht voor de karakteristieke panden in de gemeente. Er worden meer mogelijkheden ontwikkeld om deze panden voor bredere doelen te gebruiken om zo het behoud te stimuleren.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

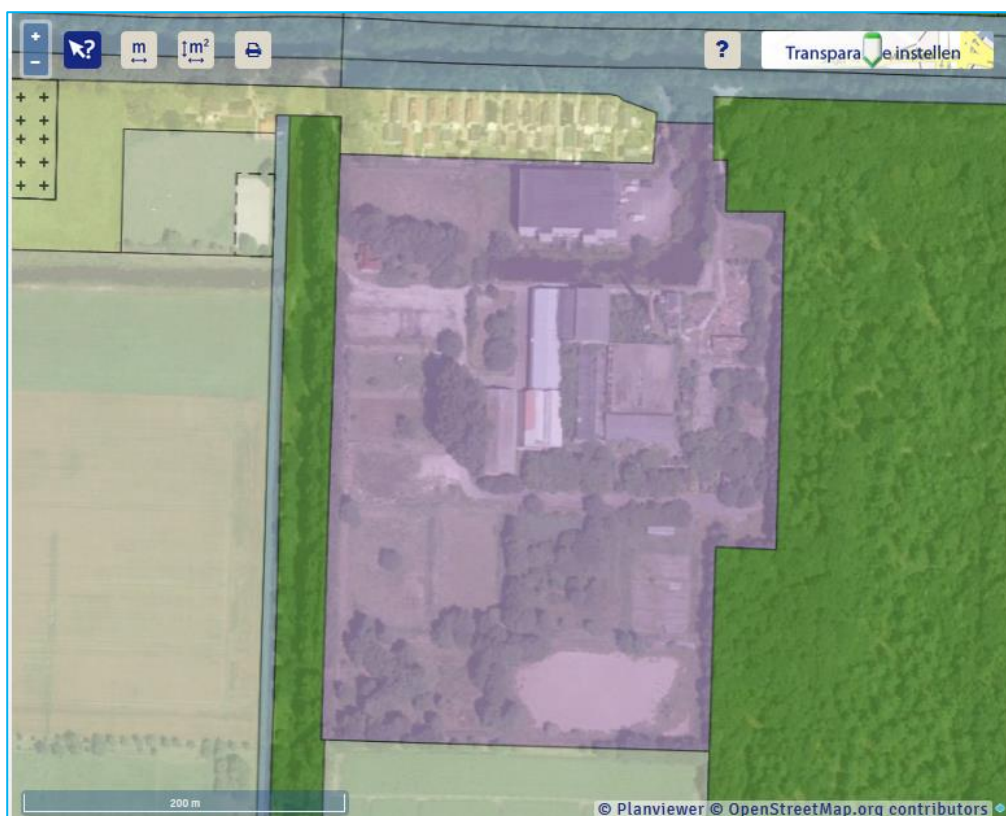
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de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

### 4.1 Archeologie

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat nader onderzoek naar archeologie niet nodig is.

Onderstaand een weergave van de geldende verbeelding waarop zichtbaar is dat er geen archeologische dubbelbestemming aanwezig is.



### 4.2 Bodem

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

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreft waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien er ook gewoon gaat worden op het terrein van de voormalige Avebe is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Er is een vooronderzoek conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek" verricht (Econsultancy: 15096090 VLW.STA.HIS d.d. 18 september 2015) verricht.

Terra Bodemonderzoek BV heeft recentelijk het grote bodemonderzoek afgerond volgens de vereiste NEN-normeringen. De uitslagen zijn geverifieerd door EcoReest.

Op de waterzuiveringsvelden waar gewoon gaat worden is enkel verontreiniging (met zware metalen) gevonden in de westelijke grondwal van het noordoostelijke bassin. De rest van de bassins zijn schoon, wat overeenkomt met de eerdere bestemming van deze velden. Terra heeft verklaard dat de waterzuiveringsvelden de indicatie "wonen met tuin" hebben.

(De verontreinigde grondwal maakt deel uit van het ene bassin waarin het afvalwater uit de fabriek werd verzameld en van waaruit het naar de verder gelegen vloeivelden werd geleid.)

Er zijn nog 2 kleine locaties in onderzoek die asbestverdacht zijn en meegenomen zullen worden in de asbestsaneringen.

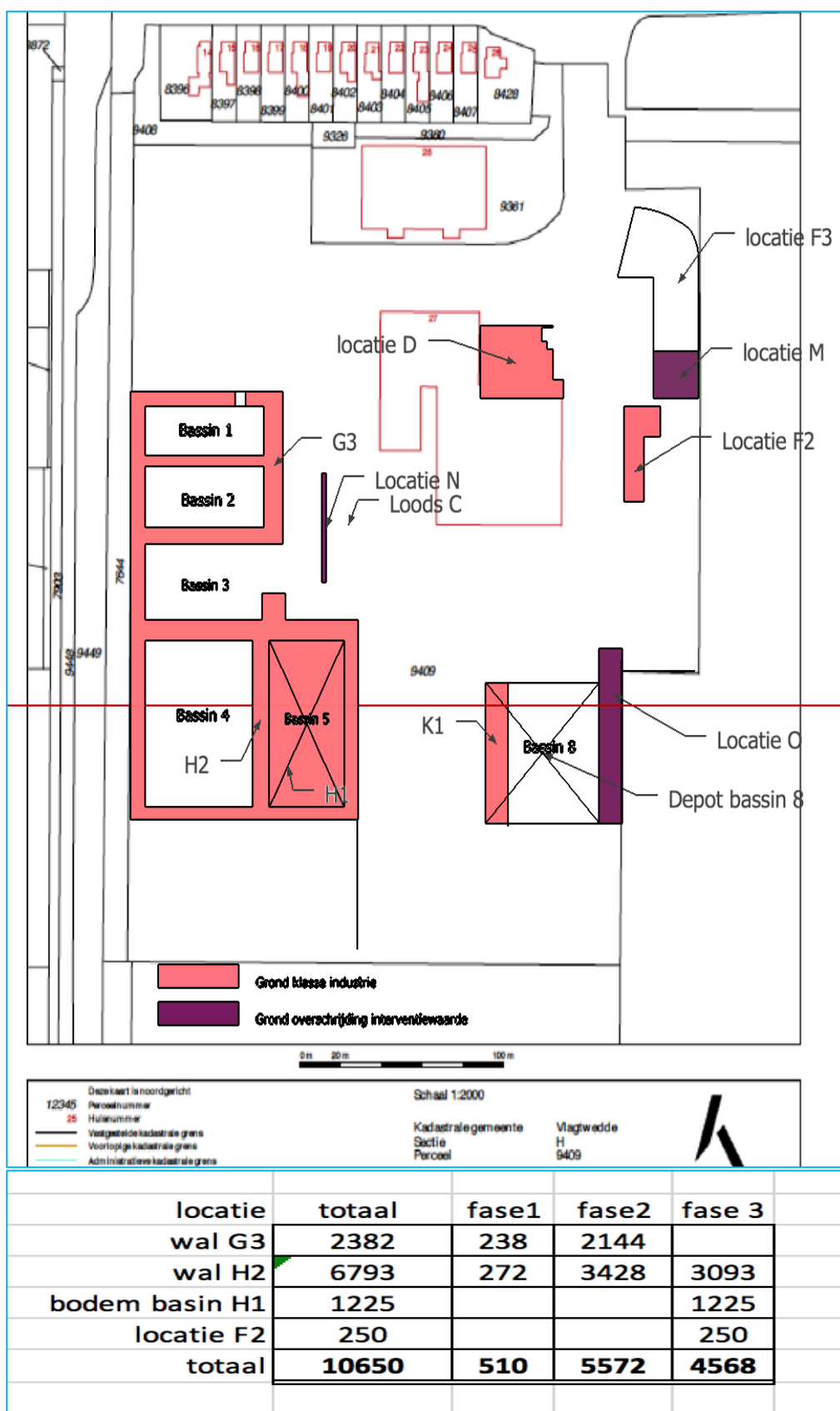
De vervuilde wal zal gesaneerd of afgedekt worden of met evidence based micro-organismen en bepaalde beplanting gereinigd. Uitgebreide informatie over de bodemonderzoeken staat in **bijlage 2**.

#### Beoordeling rapport door bevoegd gezag

De risicobeoordeling van Terra bv voor de locaties Klasse Industrie is door gemeente en provincie/ODG goedgekeurd als basisdocument om een uitvoeringplan op te stellen. Deze grond betreft diverse depots verspreid over het terrein in de vorm van wallen en deels lagen op de bakstenen bodems van de bassins. Deze grond kan op het terrein verplaatst worden zodat rekening gehouden kan worden met de beoogde functies op het terrein.

De 3 locaties waar de interventiewaarde overschreden is zijn ook meegenomen in dit plan. In de hierna opgenomen afbeelding zijn de locaties aangegeven en de aard van de verontreinigde grond.





## Plan van aanpak

### *Algemeen*

Grond Klasse Industrie: De mogelijkheid van biologische in situ sanering van de gronden aangemerkt als klasse industrie wordt nader onderzocht. Indien biologische sanering niet mogelijk is wordt de grond in een depot opgeslagen. De huidige depots met Klasse Industrie worden dan gefaseerd verplaatst naar locatie 8. In totaal zal daar na de laatste fase maximaal ca 10 duizend kuub grond aangebracht zijn. (zie calculatie tabel 1) Daarmee is de hoogte van dit bassin ca. 4m opgehoogd en ca 1,5 meter hoger dan de huidige omwalling. (zie berekening tabel 2). Op deze locatie is daarna alleen functie wonen met tuin van toepassing, geen gewasconsumptie. De overige/achtergebleven locaties zijn geschikt voor wonen met gewasconsumptie en geven daarmee ruimte aan het huidige ontwerp inrichtingsplan. Locatie F3 is wel meegenomen in de risicobeoordeling, echter nog niet voldoende onderzocht.

### *Grond Overschrijding interventiewaarde:*

Locatie N wordt meegenomen bij de asbestsanering van het dak van Loods C. De grond wordt door een bevoegde verwerker afgevoerd. Locatie M wordt verplaatst naar locatie O. (220 kuub uitgaande van 440m2 en 0,5m ontgraving) Locatie O zal volgens de geldende richtlijnen afgedekt worden en op termijn wellicht gesaneerd. Deze locatie is vooralsnog uitgesloten van functies wonen en gewasconsumptie en is aangeduid op het vlekkenplan behorende bij de bestemmingsplanwijziging. Nb. Voor deze 3 locaties wordt het saneringsplan eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie, welke bevoegd gezag heeft tav deze klasse bodemverontreiniging.

### *Fasering*

#### **1. Fase 1 (na goedkeuring bestemmingsplan en definitieve aankoop)**

Locatie N wordt gesaneerd of afgedekt.

K1 (3093 kuub ) blijft op positie en vormt de begrenzing van het depot in bassin 8  
In G3 en H2 worden doorgangen gemaakt, ca. 10% coupures van het totale volume; 510 kuub. Deze grond wordt in depot gesteld in bassin 8.

Nader bodemonderzoek F3 (deze locatie is niet voldoende onderzocht)

#### **2. Fase 2**

H2 (3428 kuub) rondom bassin 4 wordt in depot gesteld in bassin 8 voor de onderste laag

G3 (2144 kuub ) wordt in depot gesteld in bassin 8

#### **3. Fase 3**

H1 ( 1225 Kuub) en H2 rondom bassin 5 worden (3093 Kuub) wordt in depot gesteld in bassin 8

F2 (250 kuub) wordt in depot gesteld in bassin 8

Na fase 3 voldoet het gehele terrein aan de functie wonen met gewasconsumptie, met uitzondering van de twee volgende locaties:

- Locatie O : containment of saneren, voorlopig geen wonen mogelijk
- Locatie D : alleen wonen met tuin
- Bassin 8 : alleen wonen met tuin

## 4.3

### Cultuurhistorie

#### Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het fabrieksterrein dat verscholen ligt in de bossen van ter Apel is een belangrijk industrieel monument waarvan de cultuurhistorische waarde tot voor kort slechts door enkelen werd gezien.

Het complex heeft geen beschermde status maar wordt wel beschreven in het boek: "Monumenten van Nederland". Het complex heeft een uitstraling die te vergelijken valt met de Duitse route "der Industriekultur" die van grauw industriegebied een toeristische trekpleister gemaakt heeft die jaarlijks duizenden bezoekers trekt.

Het prachtige kantoorgebouw heeft een tegeltableau en is voorzien van Jugendstil invloeden. (Bovenstaande informatie is ontleend aan het onderzoek van Simone la Brijn, tot voor kort gemeenteambtenaar bij gemeente Vlagtwedde, zie ook bijlage 3)

Het complex laat de geschiedenis zien van een industrie die ook nu nog een belangrijke en innovatieve bedrijfstak is in de Veenkoloniën.

Het terrein heeft nog steeds een emotionele waarde voor de bewoners van ter Apel zoals bleek tijdens gesprekken die Noordeland hield met ex-medewerkers van de fabriek.

De fabriek bracht destijds werk en inkomen naar een zeer noodlijdend gebied en werd door velen als de redding gezien uit erbarmelijke leefomstandigheden. Uit de gesprekken bleek hoe trots men was op de fabriek en om daar te mogen werken en hoe verdrietig men het vond het terrein en de gebouwen er nu zo vervallen en verwaarloosd bij te zien liggen.

Noordeland wil op kleinschalige wijze de geschiedenis van de fabriek nieuw leven inblazen, de cultuurhistorische waarde benadrukken en het complex behoeden voor verval waar dat mogelijk is. En begeleid laten vervallen op esthetisch verantwoorde wijze waar dat nodig is.

Het cultureel erfgoed maakt een wezenlijk deel uit van de opgave waarvoor Noordeland zich gesteld ziet op dit terrein. Hoewel er geen officiële monumentenbestemming rust op de gebouwen is er wel sprake van een aantal beeldbepalende karakteristieke panden (het kantoor, de voormalige kantine met de tekenkamers, de voormalige metaalwerkplaats, de schoorsteen en de 2 grote fabriekshallen). Deze zijn als 'karakteristiek' aangeduid op de verbeelding.

Sloop is geen optie voor deze waardevolle industriële gebouwen maar gezien de omvang van het project restauratie ook niet. De ervaringen elders leren bovendien dat gerestaureerde projecten als deze vaak leiden tot grote financiële fiasco's.

In overleg met de gemeente Vlagtwedde is destijds afgesproken dat de gebouwen eventueel begeleid mogen vervallen en daarmee hun charme en magie kunnen behouden, deels toegankelijk gemaakt gaan worden voor een breder publiek en deels een herbestemming gaan krijgen zoals dienstverlening, bedrijvigheid en maatschappelijke functies en een klein museum gaat huisvesten dat de geschiedenis van het ontstaan en verloop van de oude AVEBE fabriek en haar werknemers verhaalt.

In de eerste fase zullen de gebouwen veilig gemaakt worden door afzetting met hekken en linten en een dichttimmeren van toegangen tot gevaarlijke situaties. Ook zal dan de asbestsanering van de daken plaatsvinden en het kantoor gerestaureerd worden. Er zal een eerste veilige publieke wandelroute aangelegd worden

In de tweede fase zal de schoorsteen waarvan de top scheef staat afgetopt en/of helemaal gerestaureerd worden tot hij veilig is of helemaal gesloopt worden (au), afhankelijk van wel of niet te verkrijgen subsidies en wordt een gedeelte van de gebouwen intern veilig en geschikt gemaakt voor bedrijvigheid, ateliers, horeca en bezichtiging. Het kleine museum wordt gerealiseerd.

In de derde fase wordt het hele fabriekscomplex zo veilig gemaakt dat er overal doorheen gelopen kan worden middels rondleidingen en worden er meer bedrijfjes gevestigd in de hallen, een theatertje gebouwd etc. Mogelijk worden er duurzame appartementen op de bovenste verdiepingen van de fabriekshallen gerealiseerd.



#### 4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen waardevolle natuurgebieden, zodat er geen onderzoek naar gebiedsbescherming hoeft plaats te vinden.

##### *Soortenbescherming*

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

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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

Ten behoeve van het project is door onderzoeksbureau EcoReest BV een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens "Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Ruiten A kanaal Zuid 27 te Ter Apel", rapportnummer 172101, d.d. 29 november 2017 is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan

gevoegd. Onderstaand een weergave van de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Doel van de QuickScan Wet natuurbescherming is een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het onderzoeksterrein.

#### *Conclusie Soortenbescherming*

Binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van de grote bosmuis niet worden uitgesloten. Dit dient nader onderzocht te worden.

Verblijfplaatsen van steenmarter kunnen niet worden uitgesloten in de te slopen gebouwen of in de gebouwen die mogelijk in de toekomst ontoegankelijk worden gemaakt. Voor het wegnemen van verblijfplaatsen van steenmarter is wettelijk gezien een ontheffing nodig, tenzij gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode. Hiervoor kan een gedragscode van een gemeente worden gebruikt, bijvoorbeeld die van de gemeente Raalte (geldig tot eind augustus 2018). De gedragscode van de gemeente Raalte meldt in het geval van het slopen van een pand met steenmarter:

- Er worden geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd ten tijde van het voortplantingsseizoen van de steenmarter (globaal van maart tot en met augustus) op locaties waar de soort is aangetroffen of als hier aanwijzingen voor zijn;
- Bij aanwezigheid van de steenmarter wordt, voordat de steenmarter eventueel wordt verjaagd, gekeken naar de aanwezigheid van alternatieve locaties waar de steenmarter heen kan om de gunstige staat van instandhouding van de steenmarter te waarborgen. Deze toetsing naar alternatieve locaties wordt uitgevoerd door een ter zake kundige. Indien geen alternatieve locaties aanwezig zijn dient in overleg met een ter zake kundige worden gezocht naar een andere bevredigende oplossing. Het verjagen gebeurt enkele uren voorafgaand aan de sloop door luide muziek af te spelen.

Omdat niet duidelijk is of en waar in de directe omgeving alternatieven voor steenmarters zijn, wordt wel geadviseerd hier nader onderzoek naar te laten uitvoeren. In gebouw D, grenzend aan gebouw F zijn sporen (braakballen) van een kerkuil aangetroffen. Nader onderzoek is nodig om de exacte locatie vast te stellen en om inzichtelijk te krijgen of de verblijfplaats door de geplande werkzaamheden en bijkomende verstoring komt te vervallen.

Nader onderzoek naar vleermuizen is nodig omdat niet kan worden uitgesloten dat er zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in de onderzoek locatie. De volgende gebouwen, waar werkzaamheden gepland staan (anders dan het vervangen van de asbest golfplaten daken), kunnen mogelijk door vleermuizen gebruikt worden:

- Gebouw F;
- De schoorsteen;
- Gebouw N

Daarnaast kunnen de plannen mogelijk negatieve gevolgen voor vleermuizen hebben wanneer de toegankelijkheid van gebouwen verloren gaat, bijvoorbeeld door het dichtmaken van ramen met nieuw glas. Dit betreft onder meer de volgende gebouwen:

- De oude fabriek (gebouw I);
- De kantine (gebouw L)

De dubbele rij met populieren grenzend aan de vloeivelden nummer 1, 2, 3, 4 en 8, doet mogelijk dienst als essentiële vliegroute voor vleermuizen. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mogelijk doet het gebied dienst als foerageergebied voor eekhoorns. Er zijn geen nesten van eekhoorns gevonden in de populieren bomenrij. Er blijft voldoende alternatief gebied over na realisatie van de plannen.

De overige te verwachte diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten of soorten die alleen onder de zorgplicht vallen waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

In het plangebied kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

#### *Conclusie gebiedsbescherming*

De onderzoek locatie is gelegen ten zuiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Lieftingsbroek (zie figuur 2.10). De afstand tussen de onderzoek locatie en het Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 15 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep wordt er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland. Daar het NNN geen externe werking kent is verder onderzoek in het kader hiervan niet noodzakelijk.

#### *Aanbevelingen en advies*

Het kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van steenmarters, grote bosmuizen, vleermuizen en nestplaatsen van kerkuilen aanwezig zijn in de bebouwing. Daarom wordt geadviseerd om nader onderzoek naar steenmarters, grote bosmuizen, vleermuizen en kerkuilen te laten uitvoeren. Omdat het niet duidelijk is of en waar in de directe omgeving alternatieven voor steenmarters zijn, wordt ook voor steenmarters geadviseerd nader onderzoek te laten uitvoeren.

Opgemerkt wordt dat de locatie in het broedseizoen geschikt is als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Indien er geen kapwerkzaamheden plaats vinden binnen het broedseizoen (globaal 1 maart t/m 1 september) wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. . Ook is het mogelijk voor de start van het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en door te werken tot in het broedseizoen, mits de werkzaamheden continue worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden opgestart moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Indien bij de controle nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten

worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Naar aanleiding van de beoordeling vanuit de provincie op het voorontwerp-bestemmingsplan is vanuit de provincie aangegeven dat zij een nadere verdieping willen op het onderdeel ecologie.

#### Aanvullend document.

Door de initiatiefnemers is een aanvullende document opgesteld over hoe omgegaan zal gaan worden met de bestaande ecologische waarden in het terrein en het rapport van Ecoreest waarin zij hebben aangegeven hoe tijdens de verdergaande ontwikkeling van het ecodorp met ecologie omgegaan gaat worden. Dit aanvullende document is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Resumerend komt het er op neer dat:

- > De situatie rond de vleermuispopulatie, de kerkuil, de grote bosmuis en de steenmarter goed in kaart is gebracht door deskundigen wiens adviezen zullen worden gevolgd.
- Aanvullend onderzoek zal wanneer nodig plaatsvinden voordat werkzaamheden uitgevoerd gaan worden die een bedreiging kunnen vormen voor flora-fauna.
- Een en ander zal in overleg gebeuren met Landschapsbeheer Groningen middels dhr. Eijkenaar en dhr. Kriek (IVN) die al op het terrein geweest zijn en andere deskundigen.
- Op initiatief van deze deskundigen zal een verder samenwerkingsverband gerealiseerd worden met Landschapsbeheer en IVN in de vorm van workshops en cursussen en andere samenwerkingsverbanden op het terrein door IVN en Landschapsbeheer.
- Ten aanzien van de vleermuispopulatie en de kerkuil is er en zal er zo nodig nog meer kennis van ecologisch deskundigen worden vergaard. (Zie hieronder) en contact opgenomen worden met door de RVO aanbevolen natuurverenigingen en met ecologisch deskundigen volgens door de RVO aangegeven maatstaven;
- Waar activiteit nodig zal zijn worden indien nodig mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Daarnaast zal voor alle beschermde en veel andere diersoorten:

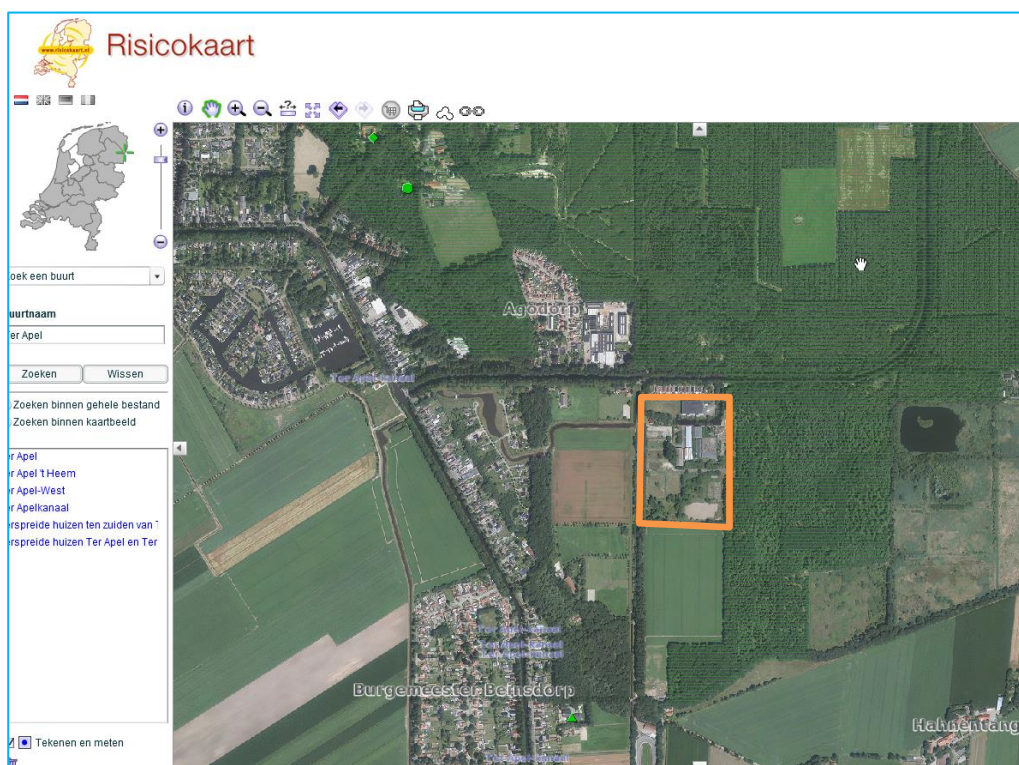
- rekening gehouden worden met kwetsbare periodes van de soorten;
- gefaseerd worden in sloop- en bouwactiviteiten t.a.v. tijd en ruimte, ook overeenkomstig de organische opbouw van het ecodorp door de tijd heen.
- gestreefd worden naar kwaliteitsverbetering van de leefgebieden van de beschermde soorten en voor die van vlinders, bijen en andere insecten, amfibieën en reptielen;
- een beroep worden gedaan op ecologisch deskundigen
- verstoring van rust- en verblijfplaatsen voorkomen worden.

In de bijgevoegde bijlage staat nog nader verwoord hoe het ecodorp met de ecologische waarden om wil gaan.



## 4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen worden niet aangemerkt als een Bevi-inrichting. Echter, woningen (ook ecowoningen) worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Groningen. Dit levert het navolgende beeld op.



Figuur 4.1: Uitsnede van de risicokaart Groningen met de aanduiding als plangebied

### 4.5.1 Risicobronnen binnen het plangebied

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen binnen het plangebied.

### 4.5.2 Risicobronnen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn ook geen Bevi-bedrijven gesitueerd.

### 4.5.3 Buisleidingen

Binnen alsmede buiten het plangebied liggen geen buisleidingen die effect hebben op de ontwikkellocatie.

#### **4.5.4 Route gevaarlijke stoffen**

Er bevinden zich geen routes waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid van het plangebied.

#### **4.5.5 Hoogspanningsleidingen**

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

#### **4.5.6 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit fysieke en externe veiligheid aanwezig. Er zijn geen belemmeringen vanuit fysieke en externe veiligheid aanwezig vanuit bovengenoemde criteria.

Echter de staat van een aantal gebouwen op het terrein levert wel een gevaar op voor de gezondheid en veiligheid van deelnemers aan dit project.

Die gevaren zijn onderzocht in een bouwkundig onderzoek door architecten bureau DAAD en voor de schoorsteen door Harm Meijer B.V.  
Het asbestgevaar is onderzocht door Acmaa en Demolis heeft die rapporten aan nader onderzoek onderworpen.

Uitslagen daarvan zijn dat de asbestdaken vervangen moeten worden en op sommige plekken kleine aanvullende asbestsanering moet plaatsvinden bijvoorbeeld in het kantoor en in elektriciteits kastjes van loodsen.

De veiligheid van het fabriekscomplex kan alleen gegarandeerd worden als in de eerste fase alle openingen dichtgemaakt worden, in een latere fase de gevaarlijke plekken binnen afgezet of gerenoveerd worden, het voegwerk ten dele hersteld wordt en als de bovenste 5 meter van de schoorsteen gesloopt wordt en de spanbanden vervangen. Voor verdere informatie zie bijlage 5.

Ecodorp Noordeland is van zins deze veiligheidsmaatregelen gefaseerd uit te voeren.

### **4.6 Geluid**

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

Er wordt voorzien in de realisatie van eco woningen, deze zijn als geluidgevoelig aan te merken, zodoende dient het aspect geluid nader beschouwd te worden.

### *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid van de weg Ruiten Aa 60 km/uur en is er sprake van een geluidszone als gevolg van wegverkeerslawaaï. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en tweestrooks-wegen 200 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen.

Een deel van het plangebied bevindt zich binnen deze geluidszone. De afstand van de weg tot daar waar woningen gebouwd kunnen gaan worden bedraagt minstens 130 meter. De weg Ruiten Aa betreft geen drukke weg, zodat op een afstand van 130 meter afstand de gevelbelasting zeker niet de 48 dB(a) zal gaan overschrijden en er zodoende geen ontheffing hogere grenswaarde benodigd is.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

## **4.8 M.e.r.-beoordeling**

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen) indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D

noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

|                    |                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Archeologie        | Er is geen sprake van een archeologische verwachting die leidt tot onderzoek.                                 |
| Bodem              | Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op enkele plekken op het terrein                                 |
| Externe veiligheid | Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.                                                    |
| Ecologie           | Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden.                                            |
| Geluid             | De afstand tot woningen van derden is dermate hoog dat er geen geluidhinder te verwachten is.                 |
| Milieuhinder       | Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.                                                             |
| Luchtkwaliteit     | Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit. |
| Water              | Er is sprake van afname verhard oppervlakte                                                                   |

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, er zal integendeel gewerkt worden aan herstel van bodem, veiligheid, landschap en toenemende biodiversiteit zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## 4.9

### Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies,

zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

| Milieucategorie | Normafstand tot rustige woonomgeving | Normafstand tot gemengd gebied |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1               | 10 meter                             | 0 meter                        |
| 2               | 30 meter                             | 10 meter                       |
| 3.1             | 50 meter                             | 30 meter                       |
| 3.2             | 100 meter                            | 50 meter                       |
| 4.1             | 200 meter                            | 100 meter                      |
| 4.2             | 300 meter                            | 200 meter                      |
| 5.1             | 500 meter                            | 300 meter                      |
| 5.2             | 700 meter                            | 500 meter                      |
| 5.3             | 1000 meter                           | 700 meter                      |
| 6.1             | 1500 meter                           | 1000 meter                     |

*De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.*

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijk gebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Rondom het plangebied is sprake van overwegend rondom gelegen woonbestemmingen. Ook de aanwezige infrastructuur is van ondergeschikt karakter, zodat er sprake is van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

#### *Vanuit Ecodorp Noordeland naar de omgeving*

Op de zuidelijk gelegen waterzuiveringsvelden zal er enkel woonbestemming, voedselbos en een zwembijver/wateropslag gerealiseerd worden met maximaal t.z.t. 30 woningen. Dit valt onder “rustige woonwijk”.



Op het noordelijke deel zullen kleinschalige bedrijfjes en 2 kleine kampeerterreinen gevestigd worden naast t.z.t. woningen, tiny houses en gastverblijven die niet aangrenzend zullen zijn aan de bedrijven. De aard en grootte van de bedrijven is zodanig dat hier geen overlast van ervaren zal worden. De afstand tot de aan het kanaal gelegen huidige bebouwing is van dien aard dat het omgevingstype: "rustige woonwijk" van toepassing kan blijven.

Een paar keer per jaar zullen er grootschaliger evenementen plaatsvinden waarvan mogelijk enige hinder ondervonden kan worden.

#### 4.10

##### Watertoets

Op 22 oktober 2018 is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het Waterschap Hunze en Aa's is daardoor geïnformeerd over het plan 'Realisatie Ecodorp Noordeland te Ter Apel'. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de Korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

De ontvangen 'Standaard Waterparagraaf' is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met de daarin opgenomen adviezen en aanbevelingen dient bij de verdere planuitwerking rekening te worden gehouden.

Om ook het waterschap kennis te laten nemen van de gehele beoogde ontwikkeling binnen het ecodorp heeft een gesprek op locatie plaatsgevonden waarbij het waterschap én het terrein heeft kunnen zien én de plannen nader zijn toegelicht.

Naar aanleiding van dit gesprek is onderstaand nader ingegaan op de inhoudelijke betekenis en uitwerking van de watertoets binnen de grenzen van ecodorp Noordeland.

##### Waterkwantiteit

Ten aanzien van waterkwantiteit richt Ecodorp Noordeland het gebied zodanig in dat de landbouwkundige afvoernorm op het oppervlaktewater van 1,2l/s/ha niet overschreden wordt.

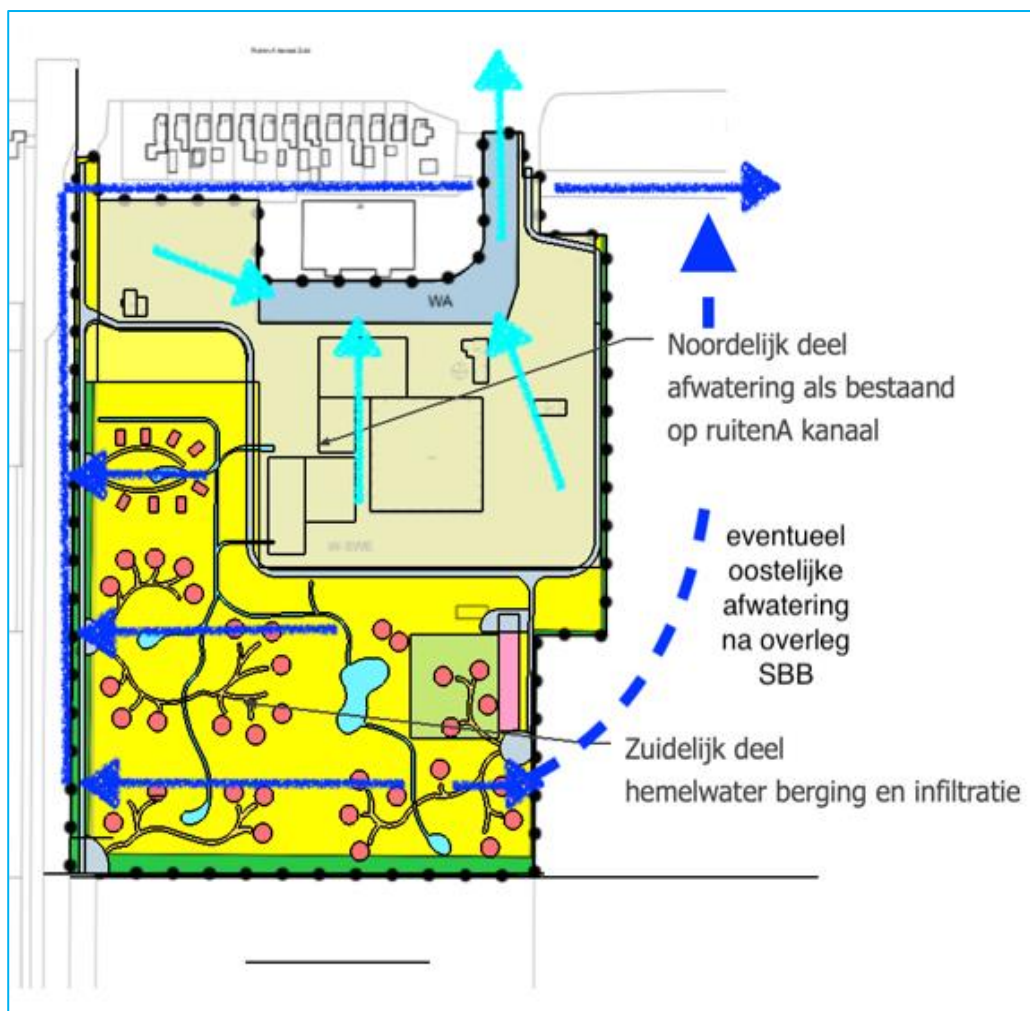
De maatregel die het ecodorp daarvoor treft is de aanleg van infiltratie- en waterbuffercapaciteit om bij een maximale piekbelasting van 80mm/m<sup>2</sup>/uur de landbouwkundige afvoernorm gedurende een uur niet te overschrijden.

Dit sluit naadloos aan bij de doelstelling van het ecodorp om zoveel mogelijk gebiedswater vast te houden voor eigen gebruik om zo ook in de droogteperiodes voldoende water te garanderen voor gewas en voedselproductie, maar ook om de klimaatbestendigheid van het ecodorp te borgen c.q. bij de te verwachten toename van kortstondige en overvloedige regenval 'droge voeten' te houden.

De woningbouw zal plaatsvinden op verhoogde grondlichamen waarbij een minimale drooglegging van 0,5m ten opzichte van het grondwater is gegarandeerd.

In het plangebied worden twee waterregimes onderscheiden (zie onderstaande afbeelding):

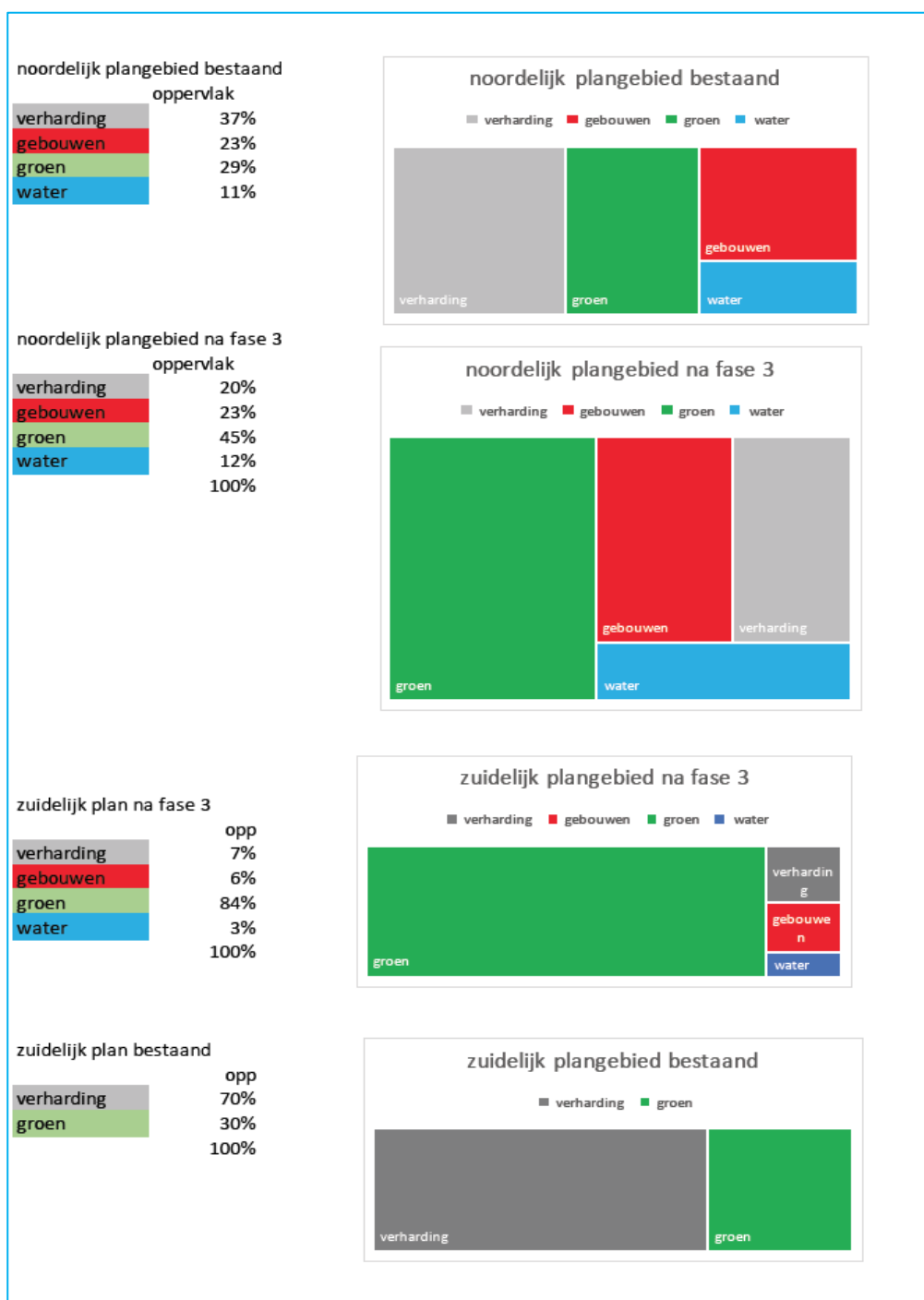
1. Het noordelijk deel, met voormalige fabrieksgebouwen en verharding, watert af via de noordelijk gelegen watergang. De noordelijke watergang is middels een duiker verbonden met het ruiten A-kanaal en maakt daarmee onderdeel uit van het waterpeilregime van GPG-V-13140.
2. Het zuidelijk deel, waar de voormalige spoelbassins zich bevinden voor het zuiveren van water ten behoeve van de fabrieksactiviteiten, watert na realisatie af via de westelijk gelegen sloot. Deze sloot wordt middels een duiker verbonden met het slotensysteem aan de achterzijde van de aan het ruiten A-kanaal gelegen woningen en gaat daarmee onderdeel uitmaken van het waterpeilregime van het oostelijk gelegen gebied GPG-W-10030. Ten behoeve van de afwatering worden overstort voorzieningen aangebracht naar de westelijk gelegen watergang met een debietregeling conform de landbouwkundige norm van 1,2l/s/ha. Tevens bestaat de mogelijkheid om bij de verdere planuitwerking een oostelijke overstort te realiseren e.e.a. in samenspraak met de huidige eigenaar, SBB of diens rechtsopvolger.



Afbeelding waterregimes Noordeland

### Buffercapaciteit

In de planvorming wordt uitgegaan van een verhoogde infiltratiecapaciteit van het gebied ten gevolge van het verwijderen van verhardingen, aanleg van bos/beplanting en toepassing van groendaken. (Zie onderstaande tabel). De toename van de infiltratiecapaciteit zal zeker bijdragen aan het vasthouden van gebiedswater, echter bij het berekenen van de bergingscapaciteit bij piekbelasting van het gebied wordt de toename van de infiltratiecapaciteit niet meegenomen, omdat wordt uitgegaan van totale verzadiging van de grond en aanwezige buffers, zoals grasdaken en voorzieningen ten behoeve van regenwateropslag.



Tabel met beoogde functies in percentage van de oppervlakte van het ecodorp

#### Berekening Bergingscapaciteit bij maximale piekbelasting

De piekbelasting in het noordelijk deel (4480 m<sup>3</sup> per uur) wordt opgevangen door reserve in bergingscapaciteit van de noordelijke watergang, deze bedraagt 4575 m<sup>3</sup>. Daarbij is uitgegaan van het beschikbare wateroppervlak en een maximaal toelaatbare stijging van 1 meter ten opzichte van het huidige zomerpeil van +9,85(mNAP) (Meetpunt GPG-V-13140)

|                 |  | opp   | piekbelasting neerslag<br>800m3/uur/ha<br>80ml/m2/uur | landbouwkundige norm<br>4,32m3/uur/ha<br>1,2l/s/ha | overschot | bergingscapaciteit<br>gedurende 1 uur |
|-----------------|--|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
|                 |  | ( ha) | (m3/uur)                                              | (m3/uur)                                           | (m3/uur)  | m3                                    |
| noordelijk deel |  | 5,6   | 4480                                                  | 24                                                 | 4456      | 4575                                  |
| zuidelijk deel  |  | 4,3   | 3440                                                  | 19                                                 | 3421      | 3500                                  |

De hoogte van het water bij piekbelasting is dan ca +10.85 (mNAP) en ca 0,1 m lager dan het maaiveld niveau van het noordelijk plangebied. Daarmee voldoet de beschikbare buffercapaciteit om ook bij piekbelasting (80mm/m2/uur) een uur de landbouwkundige norm niet te overschrijden.

De piekbelasting in het zuidelijk deel wordt opgevangen door een systeem van wadi's en vijvers met een overloopgebied ter grootte van ca 0,7 ha., waar het peil minimaal 0,5m kan stijgen. Het daadwerkelijk buffergebied is nog groter, maar is afhankelijk van het aan te leggen reliëf in het terrein. Ten gevolge van de benodigde buffercapaciteit worden de woningen op verhoogde grondlichamen gebouwd om overlast van water te voorkomen. De hoogte van de grondlichamen is minimaal +1.0 m t.o.v. het oppervlaktewaterpeil in dat deel van het plangebied om een drooglegging van 0,5m te garanderen bij een stijging van 0,5 meter water. Uitgaande van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 0,2 m (berekening 2011) ten opzichte van het maaiveld, met een gemiddelde maaiveldhoogte van +10,3 m NAP is vast te stellen dat het maaiveldniveau van de grondlichamen +11,3 m NAP moet bedragen. Indien blijkt dat er extra bergingscapaciteit nodig is of de huizen toch lager gebouwd moeten gaan worden, kan er nog gedacht worden aan extra berging in het noordelijk deel of buiten het terrein in oostelijk deel (van staatbosbeheer).

#### Waterkwaliteit

Bij de realisatie van het ecodorp wordt uitgegaan van toepassing van niet uitlogende en niet milieubelastende materialen, dientengevolge is geen overschrijding van toelaatbare normen te verwachten. Het grondwater in het gehele gebied is schoon bevonden door onderzoeksbureau Terra B.V. rapportnummer 16190 dd. 17 maart 2017. In het zelfde rapport en de aanvullende rapporten (Kenmerk: 16190-2, 16190,3, 18141) is aangetoond dat aanwezige (minimale) verontreiniging in de bodem is aangemerkt als immobiel.

Het hemelwater en sanitatiewater wordt conform IBA-klasse IIIa gezuiverd en geloosd op het omringende oppervlaktewater en grondwater. In praktijk betekent dit dat er per persoon een helofytenfilter van 2 m2 geïnstalleerd moet worden voor grijswater en 5 m2 voor zwartwater. Indien er gebruik gemaakt wordt van een verticaal helofytenfilter kan het oppervlakte met een factor 1.5 gereduceerd worden. In het ontwerp zal er zoveel mogelijk gekozen worden voor clustering en landschappelijke inpassing. Huishoudens kunnen ervoor kiezen om een droogtoiletsysteem te nemen. Hierbij worden urine en fecaliën apart ingezameld en gefermenteerd/ gecomposteerd.



## 5 Hoofdstuk 5 - Uitvoerbaarheid

### 5.1 Financiële haalbaarheid

Ecodorp Noordeland heeft in het haalbaarheidsonderzoek een ondernemersplan opgesteld waarin is opgenomen:

- Doel van het project
- Samenwerking met belanghebbenden
- Juridische structuur
- Risico's en mitiganten
- Overzicht van de te verrichten investeringen
- Financieringsplan
- Exploitatieoverzicht van de commerciële activiteiten.

Het door hem als uitgebreid betitelde ondernemersplan is beoordeeld door H.L.M. Snijder van Reinders Snijder Accountants & Belastingadviseurs; accountancy- en advieskantoor te Steenwijk.

In de accountantsverklaring staat:

- De investeringen zijn gebaseerd op onderzoeksrapporten en offertes en zijn reëel.
- Bij de risico's en mitiganten is duidelijk aangegeven wat er gedaan gaat worden als er nieuwe verontreinigingsbronnen worden gevonden.
- Procedures en maatregelen bij onderlinge conflicten e.d. is in voldoende mate aangegeven.
- Commerciële activiteiten die op het terrein verricht gaan worden zijn duidelijk in beeld en er is een goede inschatting van de te behalen inkomsten per jaar.
- Er zijn tevens alternatieve plannen vermeld waarmee het project ook in delen kan worden gerealiseerd.
- Nader onderzoek is nodig in verband met de omzetbelasting.
- De benodigde gelden worden voor een derde deel gefinancierd door de bewoners, voor een derde door crowdfunding en/of subsidies en voor een derde door leningen van banken.

De conclusie van Sniijders is dat het project financieel haalbaar is als de banken en de crowdfunding-gelden als ingeschat worden binnengehaald. (De crowdfunding en subsidies zijn gebaseerd op wat andere, vergelijkbare projecten in Nederland de laatste paar jaar met hun acties hebben opgehaald en zijn dus reëel)

Er is een lijst opgenomen met mogelijke subsidies die het project kunnen ondersteunen.

De ecologische woningen en infrastructuur worden gerealiseerd door financiering vanuit de instapgelden voor bewoners, uit persoonlijke liquide middelen, middels een individuele hypotheek, of via een coöperatieve constructie. In voorgesprekken met het 'fonds het nieuwe doen' is positief gereageerd op de planontwikkeling en is aangegeven dat een aanvraag kans maakt op honorering.

Het Fonds Nieuwe Doen verstrekt leningen aan initiatieven in de zorg, leefbaarheid en energie in de provincie Groningen.

In samenwerking met de gemeente Westerwolde is onderzocht of het mogelijk is dat er een woonbestemming op het kantoorpand kan blijven rusten zodat dit pand buiten de Ecologische woonbestemming blijft vallen en in uiterste nood verkocht kan worden of kan dienen als onderpand voor de verstrekking van leningen en hypotheek door banken. Dat is recentelijk akkoord bevonden door gemeente Westerwolde.

Het koopcontract voorziet in een periode tot en met december 2019 om het laatste stuk van het financieringsplan rond te krijgen en het concept bestemmingsplan vastgesteld door de gemeente, voor het terrein uiterlijk opgeleverd zal worden.

## **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

### **5.2.1 Vooroverleg**

In het kader van het wettelijke voorover is het voorontwerp-bestemmingsplan naar een aantal instanties verstuurd. Het waterschap Hunze en Aa's heeft per brief van 21 november 2018 richting de gemeente gereageerd. De provincie Groningen heeft per brief van 18 december 2018 aan de gemeente gereageerd. De brieven van het waterschap en provincie zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de brief van het waterschap heeft een gesprek op locatie plaatsgevonden waar door de initiatiefnemers van het ecodorp tekst en uitleg is gegeven over het ecodorp en heeft een rondleiding plaatsgevonden. Vanuit het waterschap is aangegeven dat er rekening gehouden dient te worden met een afvoercapaciteit van water vanuit het plangebied naar oppervlaktewater buiten het plangebied conform de landbouwkundige norm van 1,2 liter/sec/hectare om zodoende het water snel uit het plangebied te kunnen laten afvoeren bij hevige regenbuien. In het Ontwerp-bestemmingsplan is een uitvoerige waterparagraaf opgenomen en in de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting ook geborgd dat de afvoercapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd moet gaan worden.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Drenthe kan de volgende reactie worden gegeven over de beoogde woningbouw aantallen.

Er ligt een voorontwerp bestemmingsplan waarin een naast een aantal "eco-dorp specifieke" voorzieningen een maximum aantal wooneenheden van 60 is genoemd. Dat aantal is niet uit de lucht komen vallen maar vloeit voort uit de mogelijkheden op het terrein van de voormalige aardappelmeelfabriek, de verwachting van het aantal gegadigden dat zich in de loop van de tijd aangetrokken voelt door dit leef concept en wenst participant te zijn van deze leef-/woongemeenschap en om voldoende zekerheid aan de initiatiefnemers te bieden dat er op de lange termijn zich voldoende bewoners zullen vestigen om de ondersteunende voorzieningen op voldoende niveau te kunnen realiseren en in stand te houden.

De initiatiefnemers gaan uit van een kleinschalige start van zo'n 10 wooneenheden maar moeten wel de zekerheid hebben dat er op termijn zich nieuwe participanten

kunnen vestigen. Daarbij spreekt het voor zich dat zowel nieuwe gegadigden als de dan reeds gevestigden zich voor wat betreft de leefwijze en manier gebruik van woningen, grond en voorzieningen houden aan het concept van het ecodorp. Wat onder een ecodorp moet worden verstaan is in de definities van het bestemmingsplan vastgelegd. In de planregels is vervolgens bij iedere toegestane functie een koppeling gelegd naar deze definitie. Anders gezegd: er is niets anders toegestaan dan wat binnen de definitie van een ecodorp past. Al het andere betreft een handelen in strijd met de bestemming en staat open voor handhavend optreden op basis van publiek recht. Het spreekt voor zich dat ook de beherende organisatie (al dan niet in de vorm van een vereniging van eigenaren) vergaander dan de overheid kan doen in de contracten met participanten voorwaarden zal vastleggen over de inrichting, het gebruik, toepassing van materialen en producten, teeltwijzen enz. Die bepalingen vormen dan op privaatrechtelijke basis een nadere invulling en detaillering van de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van een ecodorp. Het niet voldoen aan die gezamenlijk vastgestelde eisen en randvoorwaarden zal enerzijds betekenen dat privaatrechtelijk door de VVE zal worden opgetreden en anderzijds dat dat een basis en reden zal zijn om de overheid te vragen om via de bestuursrechtelijke lijn op te treden omdat er in strijd gehandeld wordt met de planregels en de daarin opgenomen definitie. Dat is gebruik in strijd met de bestemming en op verzoek van belanghebbende (de VVE) is de overheid dan gehouden om te handhaven.

Er is in een eerder stadium vanuit een oogpunt van beheersing van woningaantallen over gesproken om eerst rekening te houden met maximaal 10 woningen en dan daarna maar te zien hoe het eco-dorp zich ontwikkelt. Vanuit deze facetbenadering te begrijpen maar het onvoldoende bieden van ontwikkelingsperspectief betekent ook meteen een einde van het initiatief. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in bredere zin is er geen reden om een dergelijke beperking op te nemen. Immers de omvang van het voormalige fabrieksterrein is beperkt. Er is een basisindeling van het terrein die is ingegeven door de feitelijke situatie (restanten van voormalige bedrijfsgebouwen, omringende beplanting en infrastructuur enz.). Daarbij behoeft niet bepaald te worden waar precies een wooneenheid wordt gerealiseerd en welke omvang een kavel zal krijgen. Dat is immers mede afhankelijk of een initiatiefnemer naast de wooneenheid ruimte nodig heeft voor activiteiten op de kavel. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om de maximale terreininvulling in te kaderen. Gelet op het concept en de daarbij gewenste c.q. te verwachten functies is, naast een aantal binnen het concept passende bedrijfsactiviteiten, een maximum aantal wooneenheden van 60 passend.

Er is voor nu gekozen om 30 ecowoningen bij recht toe te staan. Door middel van een afwijking is het toegestaan 30 extra ecowoningen te kunnen bouwen tot maximaal 60 ecowoningen in totaliteit. De extra woningen kunnen alleen worden toegestaan als de ecowoningen en de bewoners ervan passen binnen de doelstellingen van het ecodorp en tevens voldaan aan de door ecodorp opgesteld instroomprocedure en criteria die daarbij horen.

Naar aanleiding van de brief van de provincie is tevens het aspect Ecologie nader uitgewerkt en aangevuld en is ook het aspect Bodem nader uitgewerkt en heeft geleid tot een nadere detaillering op de verbeelding waarbij een aantal deelgebieden vooralsnog zijn uitgesloten voor de bouw van woningen en de productie van voedsel aangezien daar (nog) sprake is van bodemvervuiling en deze vervuiling eerst opgeruimd moet worden alvorens hier ecowoningen gebouwd kunnen worden.

## 5.2.2

### **Overleg omgeving**

Er zijn 2 informatiebijeenkomsten geweest op 26 maart 2018 en op 10 september 2018 en 2 druk bezochte openhuis middagen voor omwonenden op het fabrieksterrein.

De avonden zijn gehouden in:  
Buurtcentrum de Weefspoele  
Molen A laan 3  
9561 LS ter Apel in het Agodorp.

Voor de uitnodigingen is deur aan deur geflyerd in de volgende straten die de direct omwonenden betreffen:

- Ruiten A Kanaal Zuid vanaf kruispunt Schotslaan tot kruispunt Steenweg
- Schotslaan
- Generaal Maczeklaan
- Het Schot
- Hanetangerweg, huizen rond het terrein.
- Steenweg

Op de eerste avond waren ongeveer 45 buurtbewoners aanwezig, op de tweede 20.

De reacties van de buurtbewoners waren over het algemeen positief, helemaal nadat vanuit ecodorp hun hete hangijzers geadresseerd hadden. Een groot aantal direct aangrenzenden zijn erg blij met de oplossing tegen het vreemde volk dat vaak over het terrein dwaalt en de oplossingen voor het schoon en veilig maken van het terrein.

Een paar mensen betreuren het daarnaast dat de 30 jarige periode van rust en wandel gebied/natuurterrein aan de grens van de achtertuinen gedeeltelijk verloren zal gaan (waar anderen dit weer als een positieve ontwikkeling zien.) Aan het eind van de avonden was er geen negatieve feedback meer.

Daarnaast is er een open huis middag geweest op 17-11-2018 die druk bezocht werd op het terrein zelf. (42 aanwezigen). De opzet was in grote lijnen hetzelfde als bovenstaande programma, alleen nu uitgebreid met een rondleiding over het terrein.

Op 4 mei 2019 is de volgende open huis middag op het terrein voor omwonenden en er komt binnenkort ook nog een update informatie avond. De open huis middagen zijn voor omwonenden, de open middagen voor geïnteresseerden in het project.

Daarnaast worden de direct omwonenden op de hoogte gebracht van belangrijke ontwikkelingen op het terrein middels flyers en zijn er diverse krantenartikelen verschenen.

## **6 Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving**

### **6.1 Algemeen**

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

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

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

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

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

### **6.2 Toelichting op de toelichting**

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



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

### 6.3 Toelichting op de planregels

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

#### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Dit betreft een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 t/m 8 De bestemmingen

De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. een bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijking van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijking van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. wijzigingsbevoegdheid.

De volgende bestemmingen/artikelen komen voor:

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Water

Artikel 5 Wonen – specifieke vorm van wonen (Ecodorp)

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

##### Artikel 6 Antidubbeltelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande maten, overschrijding van bouwgrenzen en de herbouw van nieuwe woningen.

#### Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald welk gebruik strijdig is met het bestemmingsplan.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn alle afwijkingsregels opgenomen, onder andere ten behoeve van mantelzorg, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 10 : Overgangsrecht

In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan;

#### Artikel 11 : Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels van het bestemmingsplan aan.

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke functies binnen de bestemming aan de grond binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels, de specifieke gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

### **Projectgegevens**

Project : Ecodorp Noordeland  
Projectnummer : RB 30.068  
IMRO : NL.IMRO.1950.BP1904-vo01  
Versie : 01  
Datum : April 2019

### **Opdrachtgever**



### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)