

Wijzigingsplan Sappemeer - Tripscompagnie 16

IMRO.1952.wpsaptripscomnie16

door Jan Pieter Koppert Planologisch Advies

Wijzigingsplan Sappemeer - Tripscompagnie 16

IMRO.1952.wpsaptripscomnie16

versie: vaststelling
datum: 30-04-2024

Inhoudsopgave

Toelichting

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding van de activiteit	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
2.	Plan	11
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3.	Beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	Milieuaspecten	20
4.1	Archeologie	20
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Natuurbescherming	24
4.7	Waterparagraaf	25
4.8	Bodem	26
4.9	Parkeren	26
4.10	Conclusie	26
5.	Juridische toelichting	27
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2	Vooroverleg	28
6.3	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quickscan Wet Natuurbescherming (Ecoreest, d.d. 14-8-2023, projectnummer 231106)
Bijlage 2	Stikstofberekening (Tempel-Advies, d.d. 18-7-2023)
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek (MUG ingenieursbureau, d.d. 31-7-2023, projectnummer 23300856)
Bijlage 5	Geluidsonderzoek (Gemeente, d.d. 01-09-2023)
Bijlage 6	Vooroverlegreacties

Planregels

Verbeelding

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

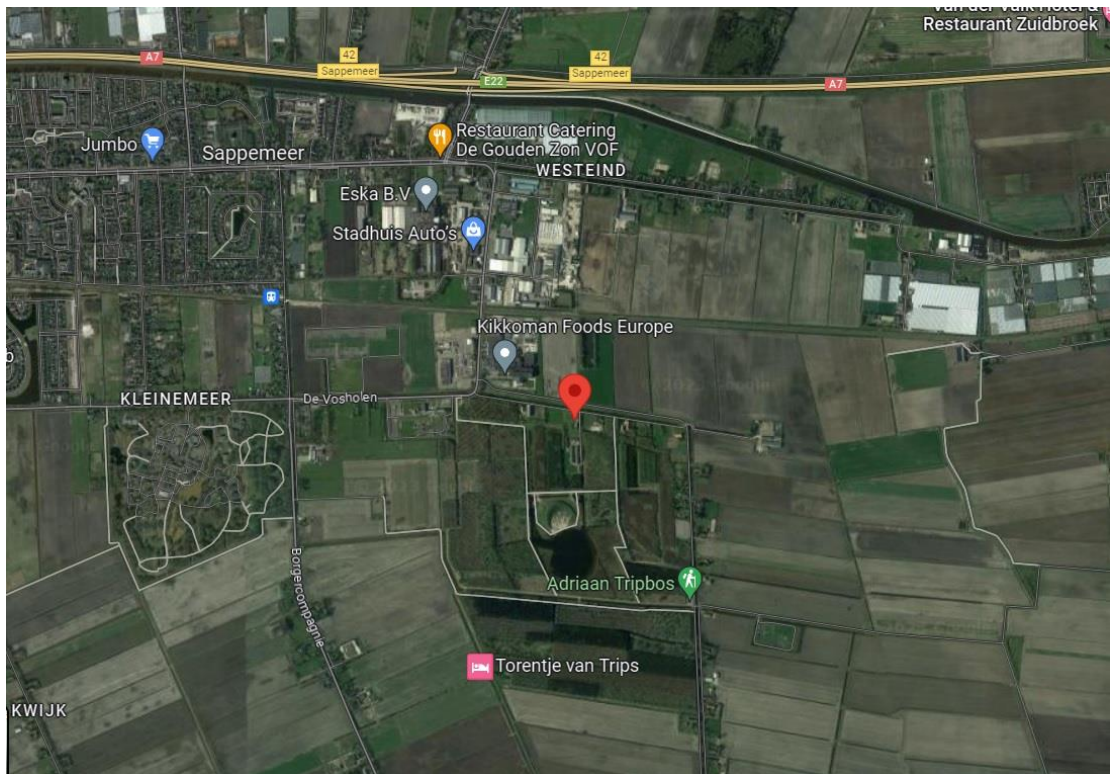
De eigenaar van een perceel aan de Tripscompagnie 16 te Sappemeer wil middels een wijzigingsplan de bestemming van het perceel van Agrarisch laten wijzigen naar Wonen. Na de functiewijziging is het de bedoeling dat een nieuwe woning gebouwd gaat worden en dat de bestaande bedrijfswoning verandert in een burgerwoning. Het bestaande bekistingsbedrijf blijft gehandhaafd. Deze ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met de ruimte-voor-ruimte-regeling. Daartoe zullen de nu nog aanwezige agrarische opstallen op het perceel deels gesloopt worden.

Ten behoeve van deze functiewijziging wordt dit wijzigingsplan vastgesteld. Dit kan op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied (moederplan). Hierna kan een omgevingsvergunning voor het slopen van de agrarische bebouwing en bouw van de woning verleend worden. Een extra woonfunctie is in beginsel niet toegestaan in het buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan dit wel worden toegestaan. In de toelichting bij dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

In deze toelichting wordt ingegaan op het voornemen zelf, de huidige en toekomstige wetgeving (bestemmingsplannen) en relevante beleidstukken waar het initiatief aan getoetst moet worden. Daarnaast is het initiatief getoetst aan diverse planologische randvoorwaarden en worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid belicht.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in de gemeente Midden-Groningen aan de Tripscompagnie 16 te Sappemeer. Het perceel ligt ten zuidoosten van Sappemeer, tussen het bedrijventerrein Sappemeer-oost en het Adriaan Tripbos. De Tripscompagnie verbindt de Vosholen met het buitengebied richting Muntendam. De te ontwikkelen locatie bestaat uit de volgende percelen, kadastraal bekend Sappemeer, sectie L, nummer 654 en 655. De begrenzing van het plangebied omvat deze percelen.



ligging plangebied in het buitengebied ten zuiden van Sappemeer (bron Google maps)



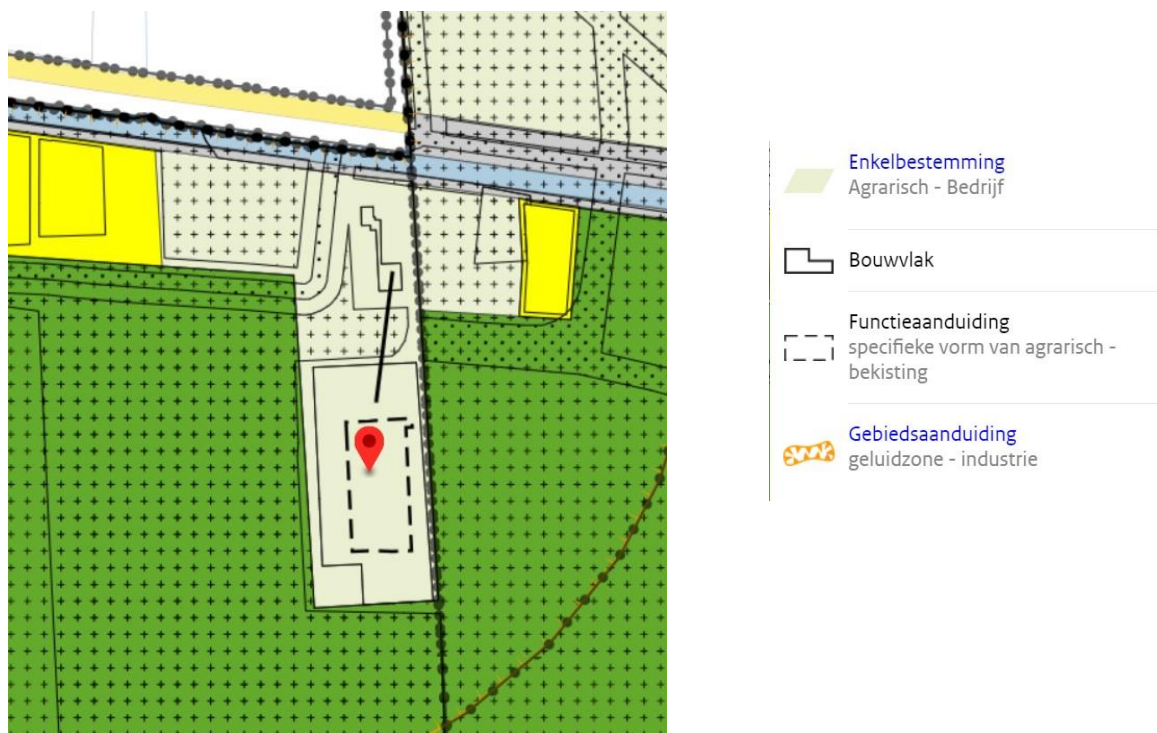
kadastrale kaart met plangebied (bron Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied Midden-Groningen (vastgesteld 03-02-2022). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond' en 'Agrarisch - Bedrijf'. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit twee delen verbonden met een relatieteken. Binnen het zuidelijk gelegen bouwvlak is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bekisting'. Over het gebied loopt een geluidszone industrie en er ligt op het gebied gedeeltelijk een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Tot slot ligt er westelijk van het bouwvlak een dubbelbestemming Leiding – Gas.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent een ruimte-voor-ruimte-regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming van Agrarisch - Bedrijf naar Wonen kan worden gewijzigd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om, bij sloop van 750 m2 aan opstallen, één extra woning te bouwen. In artikel 3.6.6 zijn de volgende voorwaarden voor de wijziging beschreven:

- het toevoegen van nieuwe woning past in de woonvisie en in de nieuwbouwruijnte die beschikbaar is;
- ten hoogste één nieuwe woning is toegestaan;
- de bestaande voormalige bedrijfswoning eveneens wordt voorzien van bestemming Gemengd, Wonen, of Wonen - VAB;
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het adres Tripscompagnie 16 te Sappemeer dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bekisting' ter plaatse van het aldaar aanwezige betonbekistingsbedrijf te worden gewijzigd naar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bekisting', onder voorwaarde dat:
 - de oppervlakte en ligging van de bedrijvigheid niet wordt gewijzigd;
 - alleen het bestaande betonbekistingbedrijf is toegestaan;
 - de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het bestaande betonbekistingsbedrijf niet zijn beëindigd.
- de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van een woning op een nabijgelegen perceel uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is;
- er geen karakteristieke gebouwen worden gesloopt;
- de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
- de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
- de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m2, tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is, in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
- de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op de kaart van de provinciale omgevingsverordening aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden'; 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied'; het 'zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels uit Artikel 17, Artikel 29 of Artikel 30 van overeenkomstige toepassing zijn;



fragment ruimtelijkeplannen.nl

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan vindt conform artikel 49.2 een evenredige belangenafweging plaats waarbij in ieder geval betrokken worden:

- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Het is de bedoeling om met dit wijzigingsplan enkel de gronden met bestemming Agrarisch – Bedrijf te wijzigen. De gronden met de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond wijzigen niet en vallen buiten dit wijzigingsplan.

Procedure

De procedure voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is bepaald in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze bepaalt dat het wijzigingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage ligt, waarbij eenieder een zienswijze mag indienen. Na afloop van deze termijn beslist het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.

Toekomstige omgevingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen, inclusief dit wijzigingsplan, eens in de 10 jaar worden herzien. In 2018 is de sanctie die stond op het niet tijdig actualiseren ingetrokken. Daarmee is feitelijk de actualisatieverplichting verdwenen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het bestemmingsplan verdwijnt dan als instrument en wordt vervangen door een omgevingsplan. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om al haar bestemmingsplannen en verordeningen die zien op de fysieke omgeving om te bouwen naar één omgevingsplan. Dat is het moment dat dit wijzigingsplan zal worden opgenomen in het omgevingsplan. Onder de nieuwe Omgevingswet komt de wijzigingsbevoegdheid niet terug als instrument. Om nog gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid moet een ontwerpwijzigingsplan voor 1 januari 2024 in procedure worden gebracht.

Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke manier en wanneer het omgevingsplan dat ziet op de betreffende locatie klaar zal zijn en in procedure gebracht zal worden.

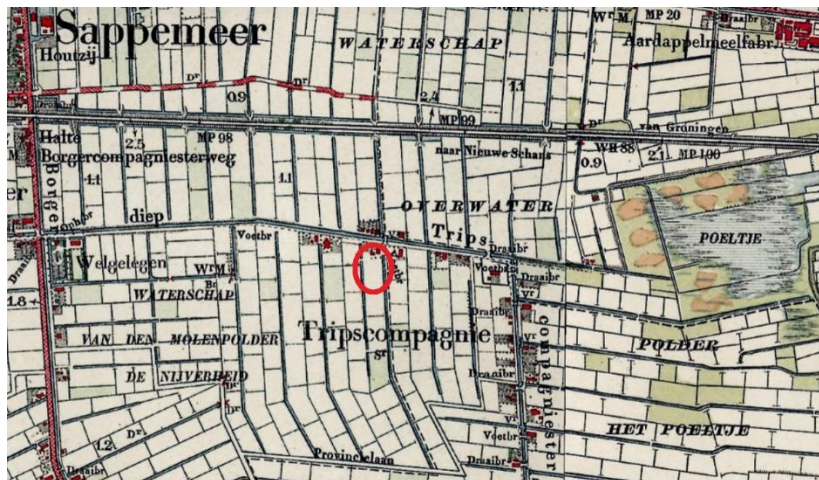
1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Bij de toelichting zijn onderzoeken waarnaar verwezen wordt opgenomen als bijlage. De toelichting is opgesteld aan de hand van een meest gangbare lijst van aandachtspunten waar een toelichting aan moet voldoen. Na de inleiding (hoofdstuk 1) en een planbeschrijving (hoofdstuk 2) wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee dit initiatief in overeenstemming moet zijn. Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten. Het initiatief is getoetst aan alle relevante thema's. In hoofdstuk 5 volgt een juridische toelichting op de planregels en in het laatste hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid onderbouwd.

2 Het plan

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De Tripscompagnie ligt aan het Tripscompagniesterdiep. Dit is een veenontginningskanaal dat doorloopt vanuit Veendam naar andere veenontginningskanalen zoals het Borgercompagniesterdiep. Het kanaal werd gebruikt om turf te vervoeren vanuit het omliggende veengebied. Langs deze kanalen ontstonden diverse lintdorpen. Enkele groeiden uit tot grotere plaatsen, zoals Veendam en Sappemeer.



Situatie rond 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)

Eind vorige eeuw is ten zuiden van het Sappemeer aan het kanaal het Adriaan Tripbos aangelegd. Adriaan Trip was een belangrijk handelaar in turf. Het bos is aangelegd als recreatiegebied voor bewoners van Sappemeer en bestaat vooral uit loofbos. Aan de noordkant van het kanaal breidde het bedrijventerrein van Sappemeer gestaag uit.

Tripscompagnie 16 ligt in het Adriaan Tripbos aan het Tripscompagniesterdiep. Het perceel is vrijwel geheel omsloten door bos. De inrit van het huidige perceel is gelegen aan het kanaal. Ten oosten en westen van het perceel bevinden zich enkele woonpercelen. Aan de overzijde bevindt zich een bedrijventerrein.

Op het perceel staat aan de weg een bedrijfswoning met daarachter een schuur. Het voormalige agrarisch bedrijf ligt daarachter op enkele tientallen meters afstand. Naast twee grote schuren waar zich nu een bekistingsbedrijf bevindt, staan er nog drie schuren. Deze waren in gebruik als varkensstallen.



Foto's huidige situatie met diverse stallen



Huidige terreininrichting

2.2 Toekomstige situatie

Op bovenstaande figuur is de huidige terreinindeling te zien. De woning aan de weg met schuur blijft in gebruik als (burger)woning. De schuren aangeduid met 1, 2 en 3 worden gesloopt. Hiermee komt 1740 m² aan bebouwing te vervallen. De schuren met nummer 4 en 5 blijven staan. Het bekistingsbedrijf kan blijven bestaan en wordt uitgeoefend (werkplaats en opslag) in deze schuren.

Ter plaatse van schuur 2 wordt de nieuwe woning gebouwd. Deze komt schuin voor het bekistingsbedrijf te staan aan de rand van het perceel. De weg aan de oostkant van het perceel komt te vervallen. Een nieuwe inrit is inmiddels vergund (2016) en aangelegd. Deze wordt nog voorzien van een bomenrij. Het overige gedeelte van het perceel wordt in gebruik genomen als erf c.q. tuin bij de woning. Aan de voorzijde van de woning wordt een vijver aangelegd voor de opvang van (hemel)water. Momenteel wordt onderzocht of het afvalwater via een helofytenfilter kan worden opgevangen en gefilterd.

De nieuw te bouwen woning krijgt een oppervlakte van ca. 150 m². In onderstaande schets is een mogelijk ontwerp van de nieuw te bouwen woning gepresenteerd. Deze wordt na vaststelling van het wijzigingsplan aangevraagd en beoordeeld door de welstandscommissie.



Impressie schetsontwerp nieuwe woning

Erfinrichting

Voorwaarde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is een borging van een goede landschappelijke inpassing. Voor het initiatief is de zogenaamde 'maatwerkmethode' van toepassing. Dit houdt in dat met een landschapsdeskundige wordt bepaald op welke manier het initiatief moet worden ingepast in het landschap. Hierbij wordt gekeken naar ruimtelijke kwaliteit en landschapsbeeld.

Bijgaand is de inrichtingsschets voor het nieuwe erf opgenomen. Het erf ligt ingesloten in een bos. Een goede inpassing is hiermee minder van belang dan wanneer het perceel in het meer open buitengebied zou liggen of langs het kanaal in een lintdorp. Bovendien ligt het de nieuw te bouwen woning op redelijke afstand van de openbare weg, waardoor deze niet direct opvalt. Langs de nieuw aangelegde inrit worden gebiedseigen bomen geplant. Deze bomenrij wordt deels doorgetrokken langs de nieuwe woning en aan de oostzijde van het perceel langs de schuren van het bekistingsbedrijf.

Tijdens het vooroverleg (zie ook paragraaf 6.2) is besloten om de verplichting tot landschappelijke inpassing op basis van een erfinrichtingsplan te laten vervallen. Het erf ligt besloten in een bosachtige omgeving. Hiermee is het perceel al 'ingepast'. De uitvoering van de opgestelde inrichtingsschets is een pré voor het plan, maar zal niet als verplichting worden opgelegd.

Het perceel c.q. erf rondom de nieuwe woning worden ingekleed met fruitbomen en vijverpartijen. Deze moet tevens gaan fungeren als helofytenfilter.



Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de betreffende ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de AMvB Ruimte (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

NOVI en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI zal de huidige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaan vervangen bij het in werking treden van de Omgevingswet (2024). De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke instellingen en geeft richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met name de energietransitie, de overgang naar een circulaire economie en de bouw van 1 miljoen woningen, zullen Nederland flink veranderen. In de NOVI beschrijft het Rijk hoe Nederland een veilig, gezond en welvarend land kan blijven, ook voor toekomstige generaties. Een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Alles met oog voor omgevingskwaliteit. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI.

Barro (Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening)

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen (zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden). Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Er worden geen Rijksbelangen uit de NOVI en het Barro geraakt met deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat betrekking heeft op de ontwikkeling op de gemeente Midden-Groningen is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan en de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie provincie Groningen

Provinciale Staten hebben op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 vastgesteld. Sinds 2016 is de visie meerdere keren geactualiseerd met een laatste aanpassing op 25 mei

2022. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

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

Natuur en landschap

- 5 Beschermen landschap en cultureel erfgoed*
- 6 Vergroten biodiversiteit*

Water

- 7 Waterveiligheid*
- 8 Schoon en voldoende water*

Mobiliteit

- 9 Bereikbaarheid*

Milieu

- 10 Tegengaan milieuhinder*
- 11 Gebruik van de ondergrond*

De Omgevingsvisie bevat uitgangspunten en strategische keuzes en informeert de bestuurlijke en maatschappelijke partners van de provincie over haar ambities, verwachtingen en doelen op deze 'belangen'. De Omgevingsvisie is zodoende een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast.

Met het omgevingsbeleid wil de provincie aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De juridische vertaling van het Omgevingsplan is neergelegd in de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna te noemen: de Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening maakt vooraf duidelijk aan gemeenten en waterschappen wat wel en niet aanvaardbaar is met het oog op provinciale belangen. Sinds 2016 is de verordening meerdere keren geactualiseerd met een laatste aanpassing op 15 november 2022. Op 28 juni 2022 is tevens een ontwerpverordening ter inzage gelegd, welke na het in werking treden van de Omgevingswet wordt vastgesteld

De verordening bevat een groot aantal bepalingen die van invloed zijn op een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor het buitengebied. Voor een aantal onderwerpen waaraan een groot provinciaal belang wordt gehecht, zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen. Hiermee moet in een bestemmingsplan (of bij afwijken van een bestemmingsplan) rekening worden gehouden. Voorts kent de verordening instructieregels en een stelsel van ontheffingen, zodat sturing op ontwikkelingen kan worden gehouden.

Ruimtelijke inpassing

In titel 2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels omtrent inpassing van ontwikkelingen opgenomen. In titel 2.3 staan regels over de manier waarop buiten het stedelijk gebied moet worden omgegaan met

nieuwe ontwikkelingen als woningbouw. Zo staat in artikel 2.13.4 de ruimte-voor-ruimte-regeling die het mogelijk maakt om een nieuwe (tweede) woning te bouwen op een perceel in het buitengebied. Daarbij moeten voorwaarden in acht genomen worden. Voorwaarden die gaan over de landschappelijke inpassing en voorwaarden over te slopen agrarische bebouwing. Ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kan maximaal één woning gebouwd worden. De gemeente Midden-Groningen heeft deze voorwaarden verwerkt in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingplan Buitengebied.

Stilte en duisternis

Artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe een ontwikkeling zich verhoudt tot stilte en duisternis. Het perceel is omsloten door bos. Dat betekent dat lichtuitstraling naar het open buitengebied gering zal zijn. Daarnaast ligt het perceel vlak naast een bedrijventerrein met van nature veel lichtuitstraling. De situatie op het perceel verbetert in dit opzicht omdat oude varkensstallen worden gesloopt. De bouw van een extra woning, waardoor per saldo minder lichtuitstraling vanuit gebouwd oppervlakte plaatsvindt, levert een verbetering met betrekking tot het aspect duisternis.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid. Voor dit initiatief zijn vooral de Omgevingsvisie en Woonvisie van belang.

Omgevingsvisie Midden-Groningen

Op 23 mei 2023 heeft de gemeente de ontwerpomgevingsvisie Midden-Groningen ter inzage gelegd. Met de ontwerpomgevingsvisie bereidt de gemeente zich voor op het in werking treden van de Omgevingswet (op 1 januari 2024). Naast de omgevingsvisie die gaat over de fysieke leefomgeving heeft de gemeente ook een toekomstvisie die gaat over sociale onderwerpen. Dit is de Visie Sociale Veerkracht Midden-Groningen. Samen geven deze visies de koers aan voor alle onderwerpen die in de gemeente spelen.

In de visie worden de waarden van de gemeente beschreven, de opgaven waar de gemeente mee te maken krijgt de komende jaren en geeft het gemeentebestuur aan welke zij al speerpunten ziet. Vervolgens geeft de gemeente haar visie op gebieden en geeft zij aan hoe zij tot uitvoering van de visie komt.

Bij 'Speerpunt Ontwikkeling naar toekomstbestendige landbouw en buitengebied' wordt uiteengezet dat bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden worden geboden voor functieverandering naar onder andere wonen. Eén van de voorwaarden is een goede landschappelijke inpassing.

De omgevingsvisie wordt nog dit jaar vastgesteld. Bij vaststelling van dit wijzigingsplan wordt deze toelichting op dit punt aangevuld.

Woonvisie

De gemeente heeft in 2019 de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 vastgesteld. In deze woonvisie houdt de gemeente rekening met de woningbouwafspraken in de Regio Groningen Assen (het regionaal woondocument) en in de Regio Oost-Groningen (het prestatiekader, als uitwerking van het Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan). Het woonbeleid koerst op:

- toevoegen van nieuwe woonmilieus om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen;
- versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer;

- dorpen als sterke zelfstandige netwerken van kleine en grote dorpen.

Voor de woonvisie is de woningbehoefte in relatie tot de plancapaciteit berekend. Hoewel in aantal beperkt, ligt er nog een uitbreidingsopgave in Midden-Groningen. Tot 2028 moeten er volgens de provinciale prognose netto ongeveer 100 woningen worden toegevoegd en volgens de positieve groeivariant 600 woningen. De gemeente houdt rekening met een midden variant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen. De ruimtelijke ontwikkeling aan de Tripscompagnie past binnen de plancapaciteit van de woonvisie. Daarnaast zijn nieuwe afspraken met het Rijk in de maak. In de loop van de procedure van dit wijzigingsplan wordt de toelichting hierop aangevuld. Het plan maakt de bouw van één woning mogelijk.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2019 de beleidsnota Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019 vastgesteld. Hiermee is een eenduidige regeling opgesteld die voor het gehele grondgebied geldt en die zowel gebruikt kan worden als blauwdruk voor gebruiksregels bij bestemmingsplannen als afwegingskader voor individuele gevallen. In de nota is er voor gekozen om aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoveel mogelijk bij recht toe te staan en uit te gaan van een "ja, mits"-benadering. De nota somt criteria op waaraan moet worden voldaan om een activiteit als beroep of bedrijf aan huis te ontplooien. De criteria zijn in de planregels van het bestemmingsplan verwerkt en zijn van toepassing op de nieuw te bouwen woning. Daarnaast is in afwijking van deze beleidsregel voor het perceel een specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen die het mogelijk maakt om een bekistingsbedrijf bij de woning te mogen uitoefenen.

Conclusie

Het initiatief raakt geen Rijksbelangen en past in het provinciale beleid. Ook past het initiatief in de omgevingsvisie en draagt bij aan versterking van de koers zoals daar is beschreven. Het past tevens in de woonvisie. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten beschreven die relevant zijn voor deze ontwikkeling.

4.1 Archeologie

Rondom en op het perceel liggen archeologische dubbelbestemmingen. Deze liggen echter niet op het te ontwikkelen gebied. Dit is omdat deze gronden in het verleden al zijn geroerd en er geen archeologische verwachting geldt. Er is daarom geen nader onderzoek naar het aspect archeologie gedaan. Mocht er desondanks in een vervolg van het project archeologische resten gevonden worden, dan zijn de risico's daarvan voor rekening van de aanvrager.



fragment verbeelding met dubbelbestemming Archeologie

4.2 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en industrielawaai. De gemeente heeft zelf een akoestisch onderzoek gedaan op deze locatie (d.d. 01-09-2023, zie bijlage).

De beoogde nieuwe woning ligt binnen de wettelijke zones van weg Tripscompagnie en het gezoneerde industrieterreinen "Sappemeer Oost" maar niet binnen de zone van andere wegen, spoorwegen of industrieterreinen.

De berekende geluidbelasting op de nieuwe woning vanwege de Tripscompagnie op de woning voldoet ruim aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. De berekende geluidbelasting op de nieuwe woning vanwege het industrieterrein "Sappemeer Oost" voldoet niet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A). Er is echter wel een ontheffing in de vorm van een hogere grenswaarde mogelijk. Het treffen van bronmaatregelen aan bedrijven op het industrieterrein op grond van milieuwetgeving zo stil zijn als in redelijkheid mogelijk is. Bovendien zijn de bedrijven geen belanghebbende bij dit project.

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidswallen en/of schermen zijn op de kavel van het initiatief niet mogelijk. De ruimte is te beperkt om het hele industrieterrein af te schermen en een afscherming die enig effect heeft zou een hoogte moeten hebben die landschappelijk ongewenst is. Een nader onderzoek naar de geluidsisolatie van de nieuwe woning is niet nodig. Voor de woning is in het kader van de Wet Geluidhinder een Hogere waarde van 54 db(A) vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

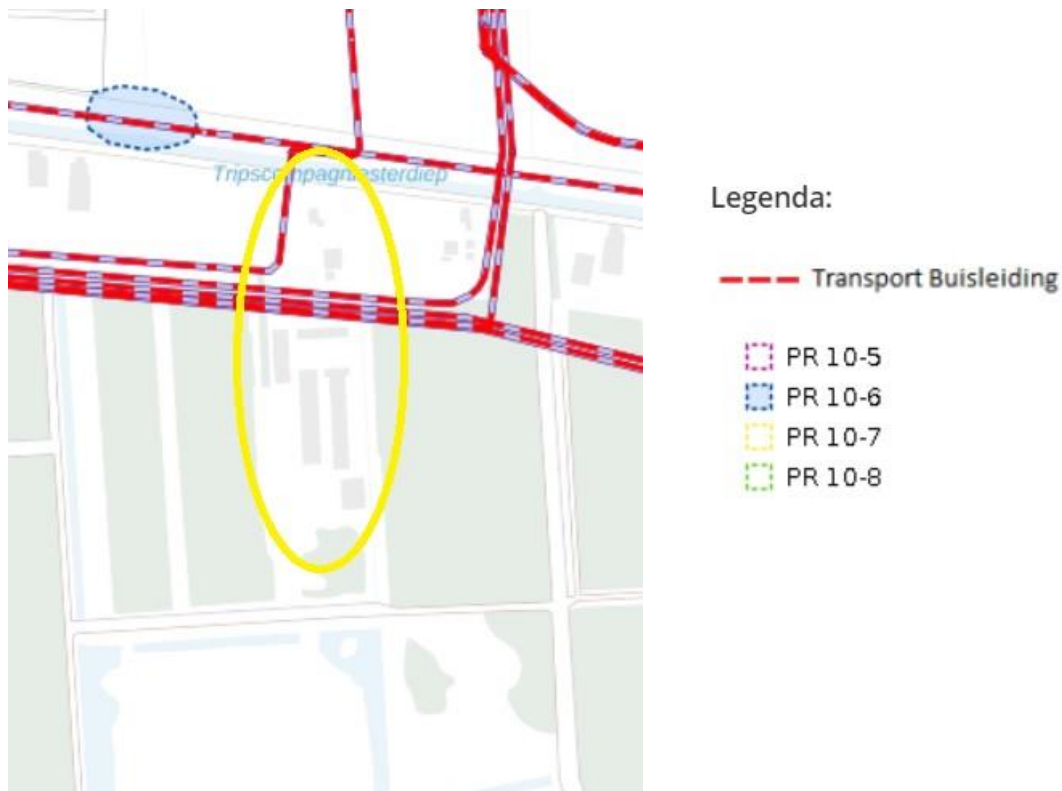
Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een project, per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - een project alleen “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- * een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of een regionaal programma van maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging met geen tot zeer beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Het plan draagt daarmee “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

4.4 Externe veiligheid

De overheidszorg inzake (externe) veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), Besluit externe Veiligheid Buisleidingen en het provinciaal externe veiligheidsbeleid. Ten behoeve van deze aanvraag zijn de risico's met betrekking tot (externe) veiligheid onderzocht. Hiervoor is Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd.



Fragment Atlasvoordeleefomgeving: veiligheidsrisico's met plangebied (gele contour)

Aan de noordwestkant bevindt zich een risicozone met een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor het overlijdensrisico van één persoon op een bepaalde plaats in de omgeving van een ongeval. Het maakt niet uit of daar echt personen aanwezig zijn. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als: de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof.

Voor kwetsbare objecten zoals woningen geldt een zogenaamde grenswaarde: een kans van 10^{-6} per jaar. Die mag niet worden overschreden. Voor beperkt kwetsbare objecten is de kans van 10^{-6} een zogenoemde richtwaarde. Als het risico groter wordt, moet dat goed gemotiveerd worden. De contour ligt buiten het plangebied en heeft derhalve geen invloed op dit wijzigingsplan.

Daarnaast lopen er over het perceel gasleidingen. Dit zijn buisleidingen met een werkdruk van 40 bar of hoger van de Gasunie en de NAM. Gedacht moet worden aan hogedrukaardgastransportleidingen, bedoeld voor de landelijke gasvoorziening, maar ook diverse regionale transportleidingen. De transportroutes voor gasleidingen liggen tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen in. Deze hebben in het bestemmingsplan een beschermingszone met een breedte van 25 meter gekregen. Deze is niet goed opgenomen in het moederplan voor wat betreft het perceel. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het gebruik, de aanleg van werken en de bouw van bouwwerken.

Met de actualisatie van het bestemmingsplan (moederplan) in 2022 is de externe veiligheidssituatie opnieuw beoordeeld door de Veiligheidsregio. Hieruit kwam naar voren dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico bij deze transportroutes geen belemmeringen opleverden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarische bestemming gewijzigd naar wonen. De nieuwe woning ligt naast de transportleidingen, maar niet in de genoemde beschermingszone. Daarnaast verbetert de situatie met betrekking tot het groepsrisico. Er zal een afname zijn van aantallen personen op het perceel vanwege de wijziging naar wonen. Wel blijft een (ondergeschikt) bekistingsbedrijf ter plaatse. Voor wat betreft externe veiligheid is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

4.5 Bedrijven en milieuzonering en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (zoals woningen) op gepaste afstand van elkaar gehouden worden zodat de woonfunctie geen onevenredige overlast zal ervaren en andersom een bedrijf zich niet beperkt ziet door een dichtbijgelegen woonfunctie. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Ten noorden van dit perceel bevindt zich het bedrijventerrein Sappemeer-Oost. In het bestemmingsplan ter plaatse (2001) is bepaald dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 4 gevestigd kunnen worden. Op grond van de Staat van Bedrijven bij dit bestemmingsplan kunnen deze een richtafstand hebben tot 300 meter tot gevoelige objecten zoals woningen. Deze richtafstand geldt voor de aspecten geluid, stof en geur. Ter regulering van het aspect 'geluid' is een geluidzone vastgesteld voor het bedrijventerrein die ook over Tripscompagnie 16 loopt. De geluidzone regelt dat er voor wat betreft geluid geen onaanvaardbare woonkwaliteit mag ontstaan bij nieuw te bouwen woningen (zie verder onder 'geluid').

Voor de aspecten geur en stof zijn geen aparte zones ingesteld. Hiervoor geldt dat beide woningen (bestaande woning + nieuw te bouwen woning) in principe binnen 300 meter van (de grens van) het bedrijventerrein komen te liggen. Daarmee is niet uit te sluiten dat bedrijvigheid voor wat betreft deze aspecten enige hinder kan veroorzaken. Met een overwegend zuidwestelijke windrichting zou deze beperkt kunnen zijn aangezien het perceel ten zuiden van het bedrijventerrein ligt.

De bedrijvigheid zelf is gebonden aan een eventuele milieuvergunning en / of de regels in het Activiteitenbesluit. Een bedrijf wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering als gevoelige objecten op dichte afstand van het bedrijf komen te liggen. Hiervoor wordt in zijn algemeenheid de afstand tot de meest dichtbij zijnde gevoelige objecten genomen. Aan de Tripscompagnie zijn enkele woningen gelegen op kortere afstand van het bedrijventerrein dan te nieuw te bouwen woning. Hiermee kan beargumenteerd worden dat bedrijven op het bedrijventerrein niet beperkt zullen worden in de bedrijfsvoering.

Op het perceel zelf is een bestaand bekistingsbedrijf gelegen. In het bestemmingsplan Buitengebied (moederplan) wordt deze omschreven als 'een bedrijf dat betonbekisting maakt en naar aard en omvang vergelijkbaar is met een timmerwerkplaats of constructiewerkplaats van milieucategorie 3.1 en uitsluitend inpandig plaatsvindt'. Op grond van de genoemde VNG-brochure geldt een richtafstand van 50 meter vanaf de grens (volgens het bestemmingsplan) van het bedrijf tot aan een woonbestemming. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning, te weten de tot (burger)woning te bestemmen voormalige bedrijfswoning op Tripscompagnie 16, is circa 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan deze afstand.

De richtafstanden gelden niet voor bedrijfswoningen. In de planregels van dit wijzigingsplan is geregeld dat de nieuw te bouwen woning op hetzelfde perceel als het bedrijf alleen mag functioneren als bedrijfswoning zolang het bekistingsbedrijf uitgeoefend wordt.

Voor het overige zijn er geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op deze ontwikkeling.

4.6 Natuurbescherming en stikstof

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Wet Natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming (flora en fauna). Ecoreest BV heeft een Quicksan Wet Natuurbescherming opgesteld (d.d. 14-8-2023, projectnummer 231106). Het onderzoek is in de bijlage gevoegd. Hieronder zijn de conclusie en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

Gebiedsbescherming

In de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa zes kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten (zie verder onder 'stikstofberekening').

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>zes kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

Het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken en afwezigheid van opgaand groen geen geschikte broedgelegenheid voor vogels met jaarrond beschermde nesten. In de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde nesten van vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Bij de voorgenomen werkzaamheden kan er tijdens het broedseizoen van vogels (globaal tussen maart en september) verstoring plaatsvinden op in gebruik zijnde nesten van broedvogels, hetgeen tot een overtreding op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan leiden. Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen negatieve effecten worden uitgesloten ten aanzien van broedvogels.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing en bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.

Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.

In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. 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.

Stikstofberekening

Door Tempel-advies is een stikstofberekening opgesteld (d.d. 18-7-2023). Deze is als bijlage bijgevoegd. De conclusie is als volgt. Het gebruik van de nieuwe en bestaande woning alsmede het gebruik van het bekistingsbedrijf heeft een lagere stikstofdepositie dan het huidige bestaande recht als veehouderij. Dit betekent dat er in de gebruiksfase sprake is van intern salderen wat WNB vergunningvrij is. Ook de sloop van de schuren en de bouw van de nieuwe woning brengt een lagere stikstofdepositie met zich mee dan het huidige bestaande recht als veehouderij. Dit betekent dat er ook in de sloop- en bouwfase sprake is van intern salderen wat WNB vergunningvrij is.

4.7 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. Op 25-07-2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. Conclusie van deze toets is dat de korte procedure van toepassing is. Het waterschap Hunze en Aa's zal verder niet adviseren. Opname van het standaard wateradvies in de toelichting volstaat. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Met betrekking tot dit advies het volgende: het verharde oppervlakte neemt af als gevolg van de sloop van een groot oppervlakte aan stallen en schuren (totaal 1740 m²). Er wordt een woning met bijbehorende gebouwen van maximaal 300 m² teruggebouwd. Bovendien wordt water toegevoegd in de vorm van vijvers en een helofytenfilter. Hier wordt het hemelwater op afgevoerd. Dat betekent een flinke verbetering voor de waterberging ter plaatse.

De bestaande woning is aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Afvalwater van de nieuw te bouwen woning wordt gezuiverd via het helofytenfilter.

Bij de bouw van de woning en de aanvraag omgevingsvergunning hiertoe, wordt rekening gehouden met de voorgestelde adviezen aangaande de ontwateringsdiepte en drooglegging.

4.8 Bodem

Op 31-07-2023 heeft Mug Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein (projectnummer 23300856, zie bijlage). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater voor de desbetreffende locatie. De resultaten en conclusies worden hier weergegeven.

Zintuiglijk

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Daarnaast zijn in de bodem geen bijmengingen aangetroffen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

Analytisch grond

In de grond van het mengmonsters MM01 BG en MMOG zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Na indicatieve toetsing volgens het Besluit bodemkwaliteit wordt de bovengrond indicatief aangemerkt als klasse landbouw-natuur. De ondergrond wordt indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'.

Analytisch grondwater

In het grondwater van peilbuis 04 zijn geen verhoogde concentraties aangetoond (ten opzichte van de streefwaarde).

Conclusie en aanbevelingen

De resultaten zijn dat de locatie niet als verdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreinigingen. De resultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging (agrarisch naar wonen) en hiermee de bouw van een nieuwbouw woning.

Na indicatieve toetsing volgens het Besluit bodemkwaliteit wordt de bovengrond indicatief aangemerkt als klasse wonen. De ondergrond wordt indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'. Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het 'Handelingskader PFAS' rekening te worden gehouden met analyse op PFAS en GenX. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

4.9 Verkeer en parkeren

Het bedrijf heeft in 2016 een vergunning gekregen voor een tweede inrit. Deze is inmiddels aangelegd. De inrit aan de oostzijde blijft van toepassing op de bestaande woning. De nieuwe inrit is de ontsluiting naar de nieuwe woning. Het bekistingsbedrijf blijft actief, de agrarische activiteiten verdwijnen. Per saldo zal er minder verkeer gebruik maken van deze ontsluiting.

Op beide percelen is ruim voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen.

4.10 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Hieruit zijn geen bijzonderheden aan het licht gekomen die de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staan. Wel blijkt dat de berekende geluidbelasting op de nieuwe woning vanwege het industrieterrein "Sappemeer Oost" niet voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A). Er is echter wel een ontheffing in de vorm van een hogere grenswaarde mogelijk. De procedure hiertoe zal gelijktijdig worden opgestart met die van het wijzigingsplan.

5 Juridische toelichting

Ter plaatse van de Tripscompagnie 16 te Sappemeer gaat de woonbestemming gelden die ook op andere woonpercelen in het buitengebied van toepassing zijn. Dat betekent dat artikel 29 van het bestemmingsplan Buitengebied hier van toepassing wordt. In de regels van dit wijzigingsplan zijn voor de leesbaarheid de relevante regels van dat artikel, onder vernummering naar artikel 3, opnieuw opgenomen.

Het wijzigingsplan kent twee bestemmingsvlakken. Het noordelijk gelegen vlak is bedoeld voor nummer 16. Dit is de voormalige bedrijfswoning, welke wordt bestemd als Wonen. De zuidelijk gelegen kavel (16a) krijgt eveneens een woonbestemming. Beide bestemmingen hebben een bouwvlak. De bouwregels uit artikel 29 van het bestemmingsplan (moederplan) zijn van toepassing met dien verstande dat op het zuidelijk gelegen vlak eveneens een bestaand bekistingsbedrijf is toegestaan. Deze wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bekisting'.

Tot slot is opgenomen dat een vergunning voor de bouw van een tweede woning kan worden verleend onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het onherroepelijk worden hiervan de voormalige varkensstallen (met uitzondering van de schuren voor het bekistingsbedrijf) op het perceel worden gesloopt.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn enkele omwonenden aan de Tripscompagnie. Omdat het initiatief in principe een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, een agrarisch bedrijf(varkenshouderij) verdwijnt, ten gunste van één extra woning, is er niet voor een uitgebreid participatietraject gekozen. Het bekistingsbedrijf is al aanwezig en zal niet veranderen qua omvang en (eventuele) overlast. De burens westelijk en oostelijk van het perceel op nummer 12, 14 en 20 zijn geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Alle drie hebben zij erg enthousiast gereageerd op dit voornemen.

Ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp wijzigingsplan is daarnaast aan de overlegpartners toegezonden. Ook van hun kant zijn geen verdere opmerkingen over het ontwerp ingediend.

Vaststelling

Nadat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen vanaf donderdag 21 december 2023, heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 april 2024 het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde plan.

6.2 Vooroverleg

Het wijzigingsplan is ten behoeve van het vooroverleg aan de volgende vooroverlegpartners gestuurd: provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, NAM, Veiligheidsregio Groningen en de Gasunie.

Het plan geeft voor het waterschap en de Gasunie geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

De provincie spreekt van een incompleet erfinrichtingsplan als bijlage bij de planregels. Zo missen bij het erfinrichtingsplan concreet geformuleerde eisen als soorten beplanting, aantal, maten (zoals minimale en/of maximale hoogte en breedte van beplanting en/of eventuele afstanden tussen beplanting. De provincie adviseert deze eisen, voor zover voor een goede landschappelijke inpassing nodig, op te nemen in een erfinrichtingsplan.

Reactie: bij heroverweging van deze vooroverlegreactie is bekeken in hoeverre een landschappelijke inpassing geborgd moet worden via de regels van het wijzigingsplan. Het perceel wordt geheel omsloten door bos, hiermee is een landschappelijke inpassing minder van belang. Een inpassing met gebiedseigen groen zal niet opvallen te midden van het bosgebied. Om die reden is er voor gekozen om geen voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels. De landschappelijke inpassing is voldoende geborgd.

De Veiligheidsregio adviseert, vanwege de ligging van gasleidingen direct naast het perceel, om in de planregels uit te sluiten dat de locatie gebruikt mag worden voor verminderd zelfredzamen. Hierbij moet

gedacht worden aan wonen met 24-uurs zorg, kinderopvang, dagverblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een celfunctie, gezondheidsfunctie met bedgebied of een onderwijsfunctie (basisonderwijs of onderwijs voor personen met geestelijke of lichamelijke beperking). *Reactie: in artikel 2 van de planregels is onder strijdig gebruik opgenomen dat bovengenoemde functies niet mogelijk zijn c.q. strijd met de woonfunctie. Een mantelzorgfunctie is hiervan uitgezonderd.*

De NAM constateert dat de gasleiding net ten noorden van de nieuw te bouwen woning niet op de verbeelding is opgenomen. Deze valt in principe buiten het wijzigingsplan, maar heeft er wel invloed op. De NAM is samen met gemeente in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. Hieruit zijn geen aanpassingen voor het wijzigingsplan naar voren gekomen.

Zie bijlage 6 voor de vooroverlegreacties.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning alsook de kosten voor dit wijzigingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding, welke gedekt worden door middel van leges.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiertoe is een planschadeovereenkomst gesloten met de gemeente. Het risico op planschade wordt zeer laag ingeschat aangezien over het algemeen een functiewijziging van agrarisch naar wonen als positief beoordeeld zal worden. Op basis van deze overweging moet het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quickscan Wet Natuurbescherming (Ecoreest, d.d. 14-8-2023, projectnummer 231106)
Bijlage 2	Stikstofberekening (Tempel-Advies, d.d. 18-7-2023)
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek (MUG ingenieursbureau, d.d. 31-7-2023, projectnummer 23300856)
Bijlage 5	Geluidsonderzoek (Gemeente, d.d. 01-09-2023)
Bijlage 6	Vooroverlegreacties

