

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Hornsterweg 1 Saaxumhuizen**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Lutje Potje
Rapportnummer:	RB 30.256
Datum vrijgave:	November 2022
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Weergave beoogde uitbreiding 5
1.4	Planologisch kader 5
1.5	Doel..... 8
1.6	Verantwoording 8
1.7	Leeswijzer 8
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 9
2.1	Ligging Saacumhuizen 9
2.2	Het plangebied..... 9
2.3	Landschappelijke inpassing 12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1	Rijksbeleid..... 15
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 15
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 15
3.2	Provinciaal beleid..... 16
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i> 16
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 17
3.3	Gemeentelijk beleid 19
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid</i> 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 22
4.1	Archeologie 22
4.2	Bodem..... 23
4.3	Ecologie 24
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 24
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 26
4.4	Externe en fysieke veiligheid 27
4.5	Geluid..... 28
4.5.1	<i>Overige bronnen inrichting</i> 29
4.5.2	<i>Conclusie</i> 29
4.6	Bedrijven en milieuzonering..... 29
4.7	Luchtkwaliteit 30
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 30
4.9	Watertoets..... 30
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 31
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 33
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 34
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 35
7.1	Algemeen..... 35
7.2	Toelichting op de verbeelding..... 35
7.3	Toelichting op de regels..... 35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf' naar een bestemming 'Bedrijf' op het perceel Hornsterweg 1 te Saaxumhuizen, zodat hier het bestaande bedrijf 'Lutje Potje' legaal aanwezig is en haar bedrijfsactiviteiten verder kan uitbreiden.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel Hornsterweg 1 weergegeven.

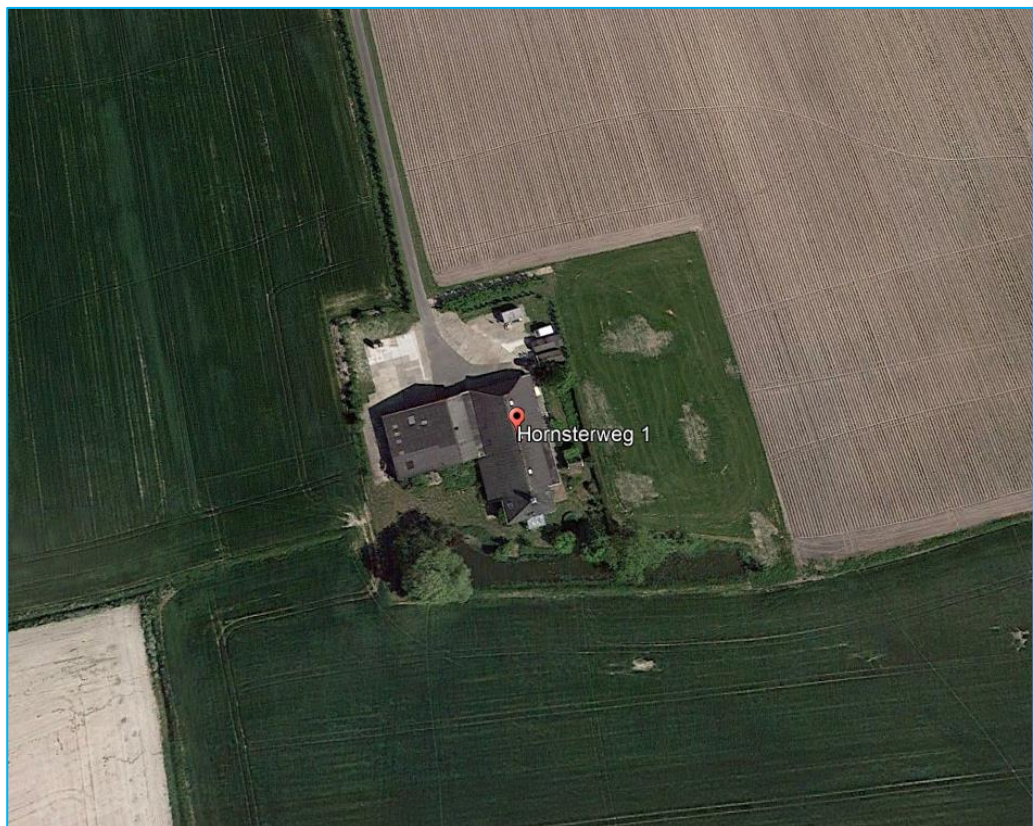


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing in het plangebied.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Hornsterweg 1 te Saaxumhuizen is sinds medio 2011 het bedrijf Lutje Potje gevestigd.

Het bedrijf Lutje Potje verhuurt buitenbedden aan met name de kinderopvangsector. Op basis van het huurconcept kan een kinderopvang bedden bij het bedrijf huren waar de kinderen het hele jaar buiten in kunnen slapen. Het bedrijf ruilt deze bedden eens per jaar om en op die manier heeft een opvanglocatie altijd goed onderhouden en veilige buitenbedden. Het bedrijf en onze bedden zijn gecertificeerd en voldoen aan de laatste regelgeving. Hieronder is zichtbaar hoe de buitenbedden eruit zien.



Het bedrijf probeert het product op een duurzame manier te produceren en te onderhouden. Zo wordt er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van zonnepanelen om zoveel mogelijk energie neutraal te werken. Ook heeft het hout dat wordt gebruikt voor de bedden het FSC keurmerk. Doordat de bedden jaarlijks worden onderhouden gaan ze ook veel langer mee. Op zichzelf al een duurzame manier om gebruik te maken van de materialen. Wordt er op een locatie geen gebruik meer van gemaakt dan wordt het bedje weer opgehaald en kan deze op een andere plek weer worden ingezet.

Naast het streven naar een duurzaam bedrijf wil het bedrijf ook graag iets terugdoen voor de samenleving. Het bedrijf werkt/begeleidt dan ook veel met mensen die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Dit kan door verschillende oorzaken zijn ontstaan en er wordt geprobeerd ook voor iedereen die bij hen komt werken een passende werkplek te creëren met werkzaamheden die bij deze persoon passen. Doordat ze een duidelijk product hebben waarbij het totale proces goed in kleine stukjes verdeeld kan worden kan het bedrijf dat ook realiseren. Het bedrijf 'Lutje Potje' is in 2019 ook uitgeroepen tot sociaal betrokken ondernemer van het jaar binnen gemeente Het Hogeland, iets waar het bedrijf erg trots op is.

Gezien de groeiende vraag naar de buitenbedden is er behoefte om het bedrijf verder uit te breiden met een extra ruimte van circa 327 m².

Vaak is het voor deze mensen erg belangrijk om in een zeer gestructureerde en prikkelarme omgeving te werken. Met de uitbreiding van de loods willen we ervoor zorgen dat we iedereen een prettige werkomgeving met voldoende ruimte kunnen blijven bieden en creëren we ook weer meer werkgelegenheid voor deze doelgroep.

1.3 Weergave beoogde uitbreiding

Zoals aangegeven wil het bedrijf graag uitbreiden. Het gaat daarbij om zowel een uitbreiding van de woning als ook extra bedrijfsruimte. Op onderstaande figuur, afkomstig uit het archeologisch onderzoeksrapport, is goed zichtbaar waar de uitbreidingen gaan plaatsvinden. Het gaat daarbij in totaliteit om $70 + 327 \text{ m}^2 = 397 \text{ m}^2$ aan extra bebouwing.



1.4 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Winsum', vastgesteld 20 juni 2013. De gronden hebben een enkelbestemming 'Agrarisch', met een daarbij behorende agrarisch bouwvlak. Verder is het perceel deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en deels met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

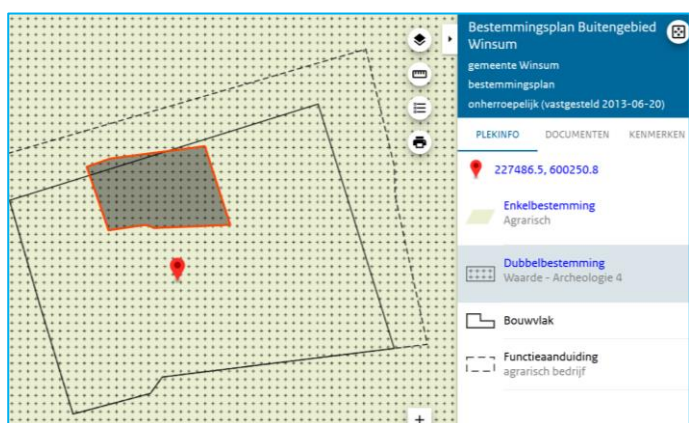
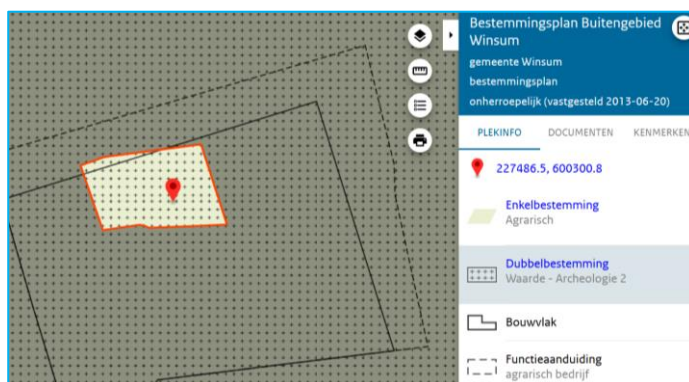
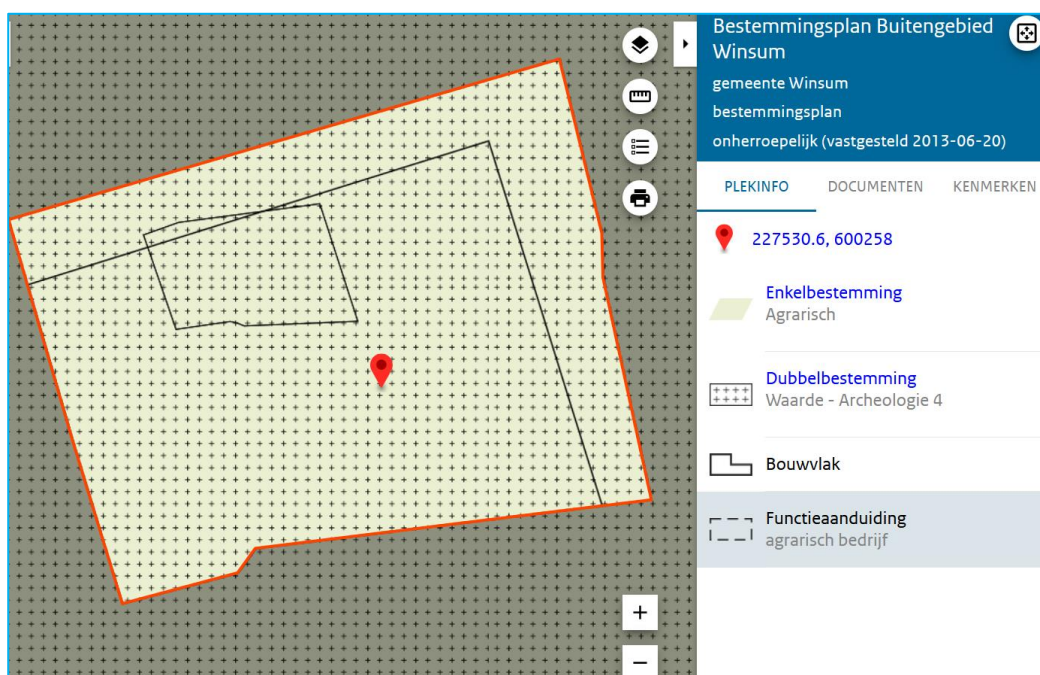


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en zijn niet bedoeld voor het exploiteren van een bedrijf gericht op het maken van de genoemde buitenbedden. Daarmee is zowel de bestaande

bedrijfsvoering als ook de beoogde uitbreiding in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbepaling:
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen ten behoeve van:

1. wonen;
2. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
3. sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen;
4. bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie de als bijlage 1 bij regels opgenomen Staat van bedrijven);
5. recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions;
6. maneges.

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan één;
- de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 dienen plaats te vinden binnen de gebouwen en op het bijbehorende erf;
- de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- de verbouw vindt uitsluitend in pandig plaats;
- de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- de opslag van materialen of goederen op het erf, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
- detailhandel, anders dan in ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte beperkt dient te blijven tot maximaal 60 m²;
- onnodige sloop van monumentale bebouwing dient te worden voorkomen;
- de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de genoemde criteria. Er wordt niet aan alle criteria voldaan, zodat de wijzigingsbevoegdheid niet gehanteerd kan worden. Wel is in de lijn van de genoemde criteria verder beoordeeld of medewerking aan het plan wenselijk is. Tevens is overleg gevoerd met de provincie Groningen en zowel de gemeente als de provincie willen medewerking verlenen aan de plannen. Naast het feit dat het bedrijf voorziet in een groeiende behoefte naar de ter plaatse gemaakte buitenbedden biedt het bedrijf ook een grote sociale insteek door mensen een kans te bieden hier te werken die normaal gesproken een afstand tot de arbeidsmarkt hebben.

Dat wordt dor zowel de gemeente als de provincie enorm gewaardeerd. Tussen de gemeente en de provincie is daarbij ook overeengekomen dat het bedrijf met maximaal 40% aan extra bebouwing mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Om de gewenste bedrijfsbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. De agrarische bestemming zal worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Doel

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

1.6 Verantwoording

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

1.7 Leeswijzer

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

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Ligging Saaxumhuizen

Het dorp Saaxumhuizen is gelegen in de gemeente Het Hogeland. Het ligt in het noordelijke gedeelte van de gemeente, grofweg tussen Eenrum, Rasquert, Den Anel en Westernieland. Hoewel het nog geen twintig huizen telt heeft het dorpje wel een kerk uit de dertiende eeuw.

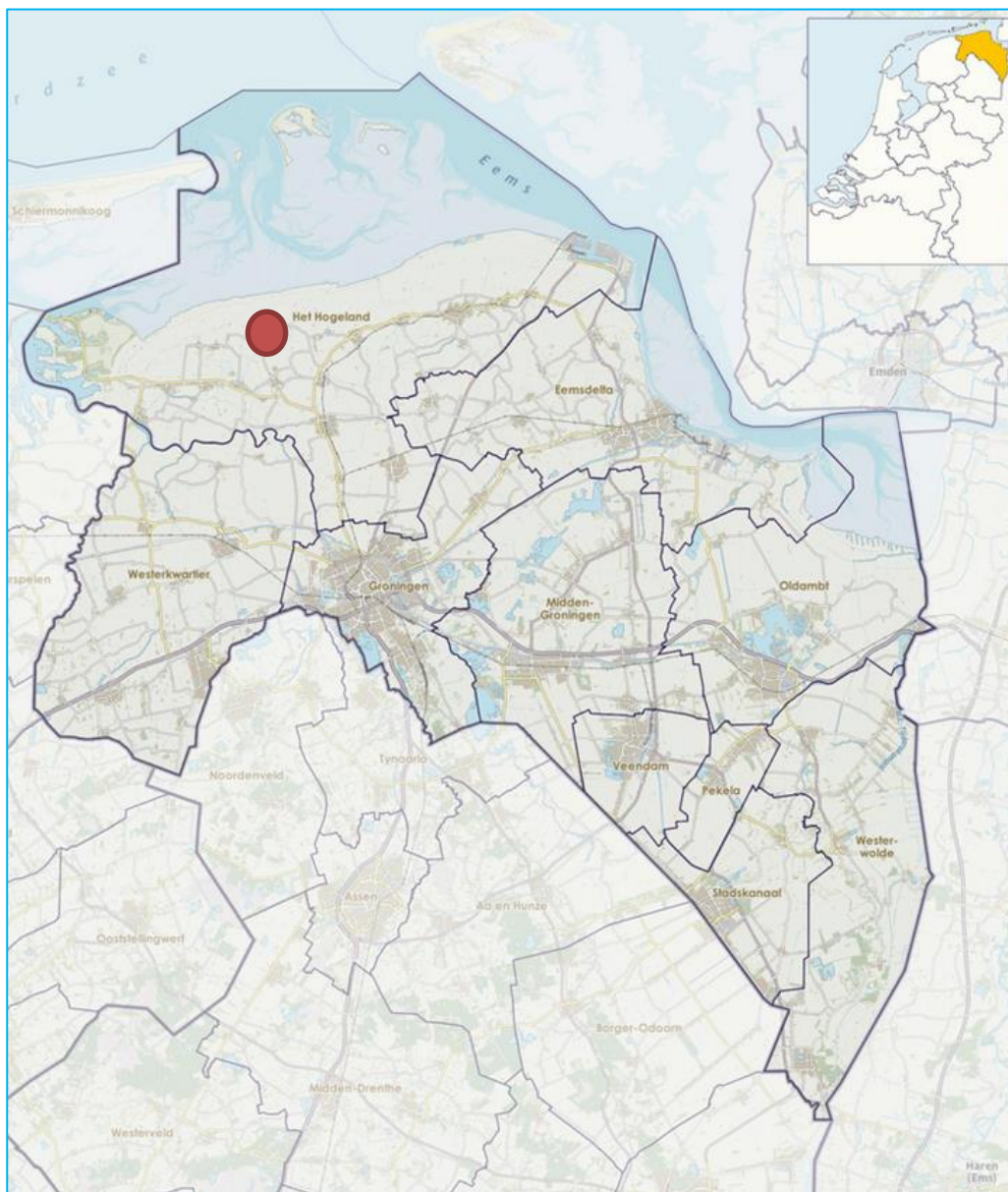


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Saaxumhuizen in één oogopslag.

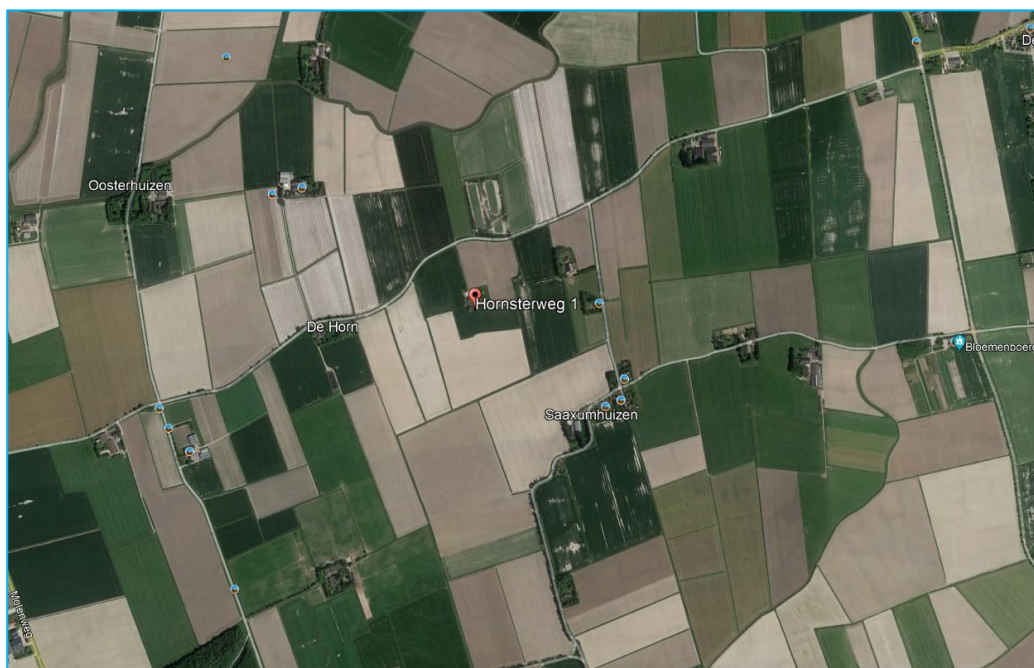
2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van Saaxumhuizen in een overwegend dunbevolkt gebied dat vooral landbouwkundig in gebruik is.

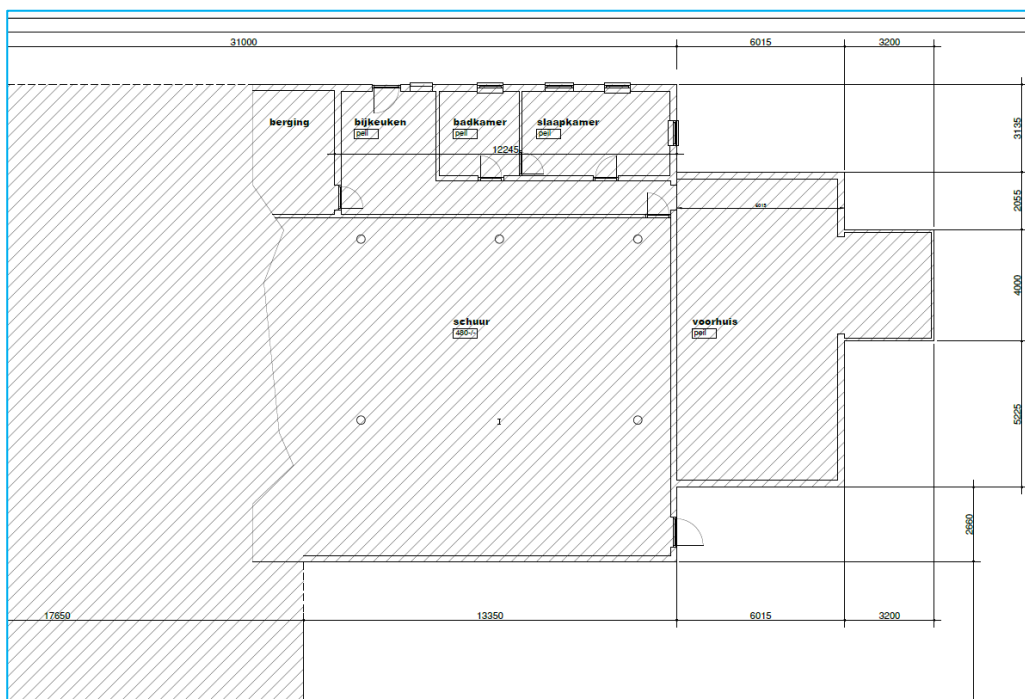


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving

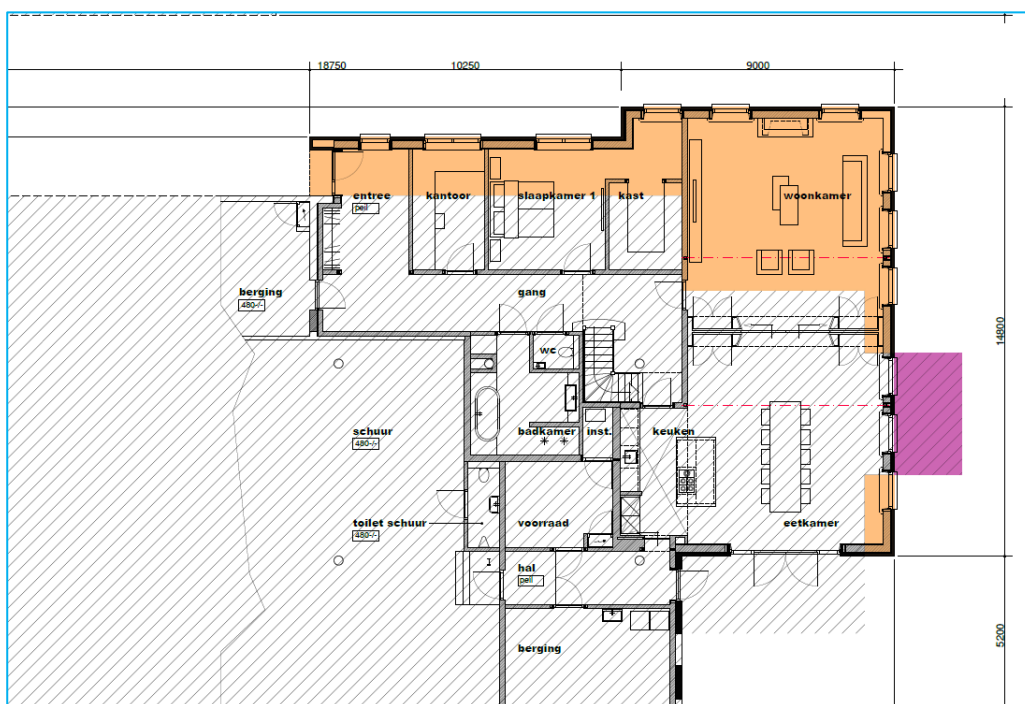
Op onderstaande luchtfoto is ook goed het agrarisch grondgebruik zichtbaar van de omgeving rondom het plangebied.



Het is de wens om het bestaande woonhuis te vergroten. Op onderstaande tekening is eerst de bestaande situatie weergegeven en vervolgens de nieuwe situatie van de woning.



Weergave bestaande woning



Weergave uitbreiding woning

Hierna is nog zichtbaar gemaakt de gewenste uitbreiding van de schuur. Daar is het de bedoeling dat er een gedeelte van circa 19,20 m (breedte) x 17 m (lengte) = 327 m² bij aan wordt gebouwd.

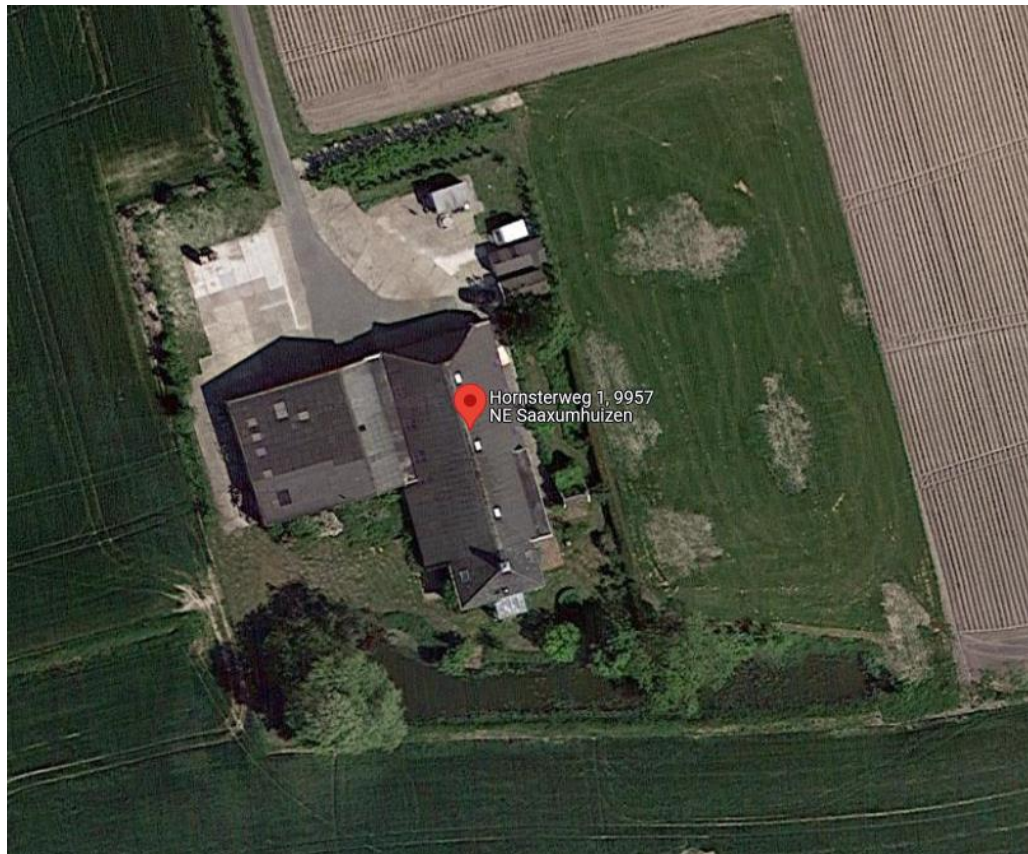


De aanvraag is in strijd met artikel 3.2 onder a, lid 1 "alle gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwperceel, gelegen in het bouwvlak, dat als zoekgebied fungeert". Om de plannen mogelijk te maken wordt het bouwvlak gewijzigd en wordt de bestemming Bedrijf op een deel van de gronden gelegd die nu nog agrarisch zijn bestemd.

2.3 Landschappelijke inpassing

Voor de gewenste uitbreiding van het bestaande bedrijf is tevens voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. Om ervoor te zorgen dat er uitvoering wordt gegeven aan de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is door middel van een zogeheten voorwaardelijke verplichting het erfinrichtingsplan Hornsterweg 1 te Saaxumhuizen gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Onderstaande luchtfoto geeft eerst de huidige situatie weer.



Op deze foto is niet te zien dat het bedrijf in de afgelopen periode al diverse groenstukken heeft toegevoegd. Deze zijn wel ingetekend en gemarkeerd op het getekende toekomstige plan op de volgende bladzijde.

In de hoek linksboven was op deze foto net het bosplantsoen geplant. Dit bosplantsoen bestaat uit diverse bosjes en struiken die ervoor zorgen dat het erf enigszins beschut komt te liggen voor de uitgestrekte landbouwpercelen die om het perceel heen liggen. Na het maken van deze luchtfoto is ook in de hoek rechtsboven een zelfde soort bosplantsoen geplant. Tevens is inmiddels aan de rechterzijde een aantal loofbomen geplant. Dit zijn 2 maal de esdoorn, 2 maal een es, 1 maal een eik, 2 maal een els en 2 maal een iep. Het bedrijf heeft gekozen voor deze bomen na advies van een kwekerij. Deze bomen kunnen goed leven in de aanwezige bodemsoort en zijn ook bestand tegen de wind die vaak volop waait in dit gebied.

Aan de rechterzijde, maar dan meer naar het onderste deel van het perceel heeft het bedrijf diverse fruitbomen geplant. Denk hierbij aan handperen, stoofperen en appels. Tevens staan hier diverse bessenbossen zoals bramen, jostabessen en frambozen.

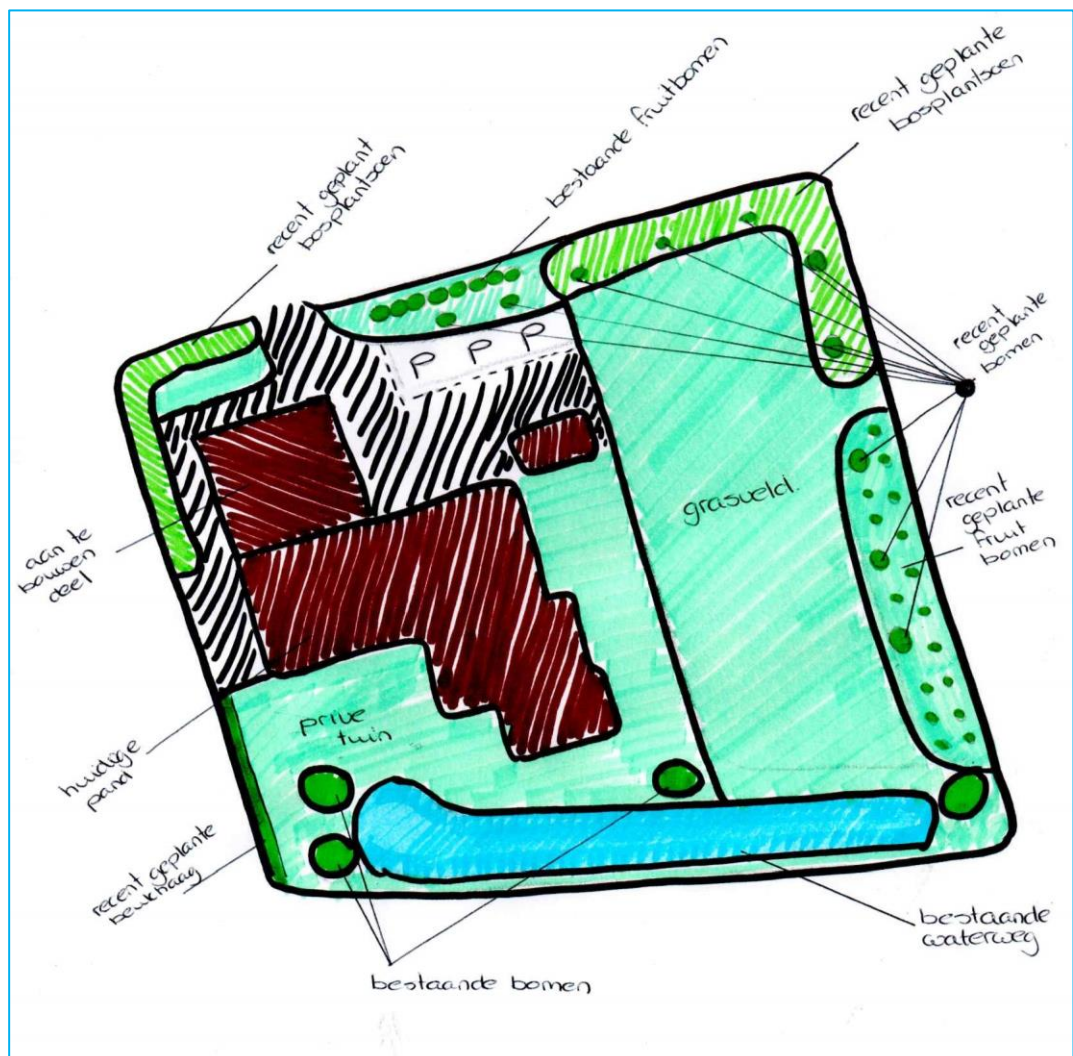
Nieuw situatie

Zoals zichtbaar staan er een aantal bestaande bomen op het perceel, dit zijn echter maar een beperkt aantal en deze staan niet in de buurt van het gebouw. Tussen het door het bedrijf recent aangelegde bosplantsoen aan de rand van het perceel en de loods zal ook voldoende afstand blijven.

Al het regenwater kan worden afgevoerd naar de bestaande waterweg, dit gaat via aangelegde buizen en putten.

De verharding zoals in het zwart gestreept aangegeven deel op de tekening weergeeft is zoals het er nu al is. Er is voldoende ruimte om te parkeren op de aangegeven plekken. Naast de voertuigen van het personeel zal het erf verder niet als opslag gebruikt worden.

Hierna volgt de weergave van de erfinrichting in de nieuwe situatie.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met daarbij een vergroting van de bedrijfsgebouwen van in totaliteit 327 m². Om te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient minstens aan 500 m² aan bedrijfsbebouwing bij te komen. Daarvan is hier geen sprake, de ruimte voor bedrijfsmatige ruimte is circa 327 m². De uitbreiding van de woning is qua oppervlakte circa 70 m² maar die dient niet als vergroting van het bedrijf maar als vergroting van het woongenot. De Ladder voor duurzame verstedelijking verder niet van toepassing is. Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend wijzigingsplan gaat over bedrijvigheid in het landelijk gebied. Hierover staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Provincie vindt dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied. Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

In het buitengebied zijn naast agrarische bedrijven van oudsher ook veel niet agrarische bedrijven gevestigd. Een deel daarvan is bij wijze van hergebruik gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Een ander deel is gevestigd in bebouwing die niet van origine voor agrarisch gebruik is opgericht. Ook voor deze laatste categorie geldt dat de gemeente dient te bepalen welk hergebruik van de bebouwing voor wonen of (andere) bedrijfsfuncties mogelijk is. Provincie vraagt gemeenten ontwikkelingen die in potentie kunnen leiden tot milieu- en verkeershinder te voorkomen. Bij 'ingrijpende'

uitbreiding van de bebouwing dient de gemeente in overleg met de ondernemer tot een maatwerkoplossing te komen, die gericht is op het bewerkstelligen van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Regels hierover zijn in de Omgevingsverordening opgenomen.

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een 'lichte' bedrijfsbestemming past in het provinciaal beleid. Ook het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid is mogelijk, mits dit niet leidt tot milieu- en verkeershinder.

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 februari 2022 toegepast. Van belang zijn de volgende onderdelen:

- Hergebruik van vrijkomende gebouwen (artikel 2.13.2 en 2.13.3);
- Borging uitvoering erfinrichtingsplan (artikel 2.13.6);
- Stilte en duisternis (artikel 2.24.1).

Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde en van belang zijnde onderdelen en artikelen.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in een wijziging van de agrarische bestemming naar een bestemming 'Bedrijf' waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d. Daar kan verder nog over worden gesteld dat de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd (het maken van baby-bedjes voor buiten) is aan te merken als een lichte vorm van bedrijvigheid. Er zal ook geen buitenopslag gaan plaatsvinden, in de regels van het bestemmingsplan is ook bepaald dat buitenopslag niet is

toegestaan. Verkoop van de baby-bedjes wordt via internet geregeld. Heel incidenteel komt er eens iemand ter plaatse een bedje ophalen die via internet besteld is.

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de mogelijkheid tot het vergroten van vrijgekomen gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen; en
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
 - b. de mogelijkheid tot het vergroten van vrijgekomen gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 1. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 4. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 5. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.
 - c. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen; en
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
 - d. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Tussen de gemeente en de provincie is overeenstemming bereikt dat ter plaatse in totaliteit circa 40% extra aan bedrijfsbebouwing kan worden toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Omwonenden hebben geen last van de uitbreiding omdat woningen van derden op ruime afstand liggen. Het bedrijf veroorzaakt geen lichthinder. Qua bebouwing wordt gebouwd op een wijze passend in het ter plaatse aanwezige landschap.

Verder is nog artikel 2.13.6 van belang. Dat gaat over de borging van een erfinrichtingsplan. Het artikel luidt als volgt:

Artikel 2.13.6 Borging uitvoering erfinrichtingsplan

1. Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.13.3, tweede lid, onder b en onder d, en artikel 2.13.5, tweede lid, stelt regels die ervoor zorgen dat:
 - a. de bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, slechts overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd en/of aangelegd; en
 - b. de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting publiekrechtelijk wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan dan wel als voorwaarde bij een omgevingsvergunning.
2. Aan burgemeester en wethouders kan de bevoegdheid worden toegekend om het erfinrichtingsplan op het punt van de erfbeplanting te wijzigen onder dezelfde aanplant- en instandhoudingsverplichtingen, als dat vanwege onvoorziene omstandigheden nodig is en als deze wijziging getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat er een inpassingsplan is opgesteld die door middel van een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en zodoende is gericht op de borging van uitvoering en instandhouding ervan.

Ook is het aspect 'stille en duisternis' van belang. Het artikel (in artikel 2.24.1) luidt daarbij als volgt:

Artikel 2.24.1 Algemeen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden.

Op het terrein wordt zo weinig mogelijk buitenverlichting gebruik gemaakt. Niet meer dan strikt noodzakelijk. De verlichting zal naar 'beneden' worden afgesteld en daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van tijdschakelaars en bewegingssensoren, zodat eventuele buitenverlichting niet langer dan strikt noodzakelijk aan zal staan. Op deze wijze wordt de uitsraling van lichthinder voorkomen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het geldende bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbepaling:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen ten behoeve van:

1. wonen; *(er wordt al gewoond in combinatie met het bedrijf Lutje Potje)*
2. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
3. sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen. *Dit is ook van toepassing omdat er werkgelegenheid wordt geboden aan mensen met afstand tot de reguliere arbeidsmarkt.*
4. bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie de als bijlage 1 bij regels opgenomen Staat van bedrijven); *(hiervan is sprake, het bedrijf valt te scharen onder 'Vervaardiging van overige goederen n.e.g.' hetgeen is te beschouwen als een milieucategorie 3.1 met een grootste normafstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan ook qua hinderafstand.*
5. recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions *(niet van toepassing);*
6. maneges *(niet van toepassing);*

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie. *Hier wordt aan voldaan er wordt ook bij gewoond.*
- het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan één. *Hier wordt aan voldaan, er is 1 woonfunctie aanwezig*
- de activiteiten genoemd onder 2 tot en met 6 dienen plaats te vinden binnen de gebouwen en op het bijbehorende erf. *Er is aanvullende bebouwing nodig, er wordt niet volledig voldaan aan dit criterium.*
- de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw. *Hier wordt aan voldaan.*
- de verbouw vindt uitsluitend inpandig plaats. *Hier wordt niet voldaan omdat er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.*
- de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen; *Hier wordt aan voldaan.*
- gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing; *Er is geen landschapsverstorende bebouwing aanwezig.*
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven; *er zijn geen bedrijven die worden gehinderd. Afstanden zijn voldoende groot.*
- er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing; *het bestaande bedrijfsperceel is reeds in voldoende mate voorzien van een afschermende beplanting. Op de hierna weergegeven foto is dat ook zichtbaar.*



- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan. Het aantal verkeersbewegingen is erg gering te noemen. Als gevolg van de uitbreiding zal het aantal verkeersbewegingen toenemen tot hooguit 1 extra vrachtbeweging per week.
- de opslag van materialen of goederen op het erf, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten; *Hier wordt aan voldaan, de opslag vindt plaats binnen de bebouwing.*
- detailhandel, anders dan in ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte beperkt dient te blijven tot maximaal 60 m²; er is geen sprake van detailhandel.
- onnodige sloop van monumentale bebouwing dient te worden voorkomen; *er wordt geen monumentale bebouwing gesloopt.*
- de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen. *Er wordt geen manege gevestigd.*

Er wordt niet volledig voldaan aan de criteria omdat er extra gebouwen worden gerealiseerd. Gezien het feit dat er sprake is van een lichte bedrijfscategorie en er tevens een sociale component in het plan aanwezig is vanuit het bieden van werk aan mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt wenst de gemeente medewerking te verlenen via een aanpassing van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro. Er heeft tevens afstemming plaatsgevonden met de provincie over de beoogde extra m² aan bebouwing.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Voor de locatie is door onderzoeksbureau De Steekproef een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

belangrijkste resultaten

De Hornsterweg te Saaxumhuizen volgt een kwelderwal die gevormd is rond het begin van de jaartelling. Het maaiveld ligt bij het woonhuis van de boerderij driekwart meter hoger dan op de plek waar de schuuruitbreiding gepland is. De dichtstbij geregistreerde archeologische waarde betreft een middeleeuwse huiswierde op vierhonderd meter ten westen van het plangebied op dezelfde kwelderwal. Op de kadastrale kaart van 1811-1832 staat een voorganger van de tegenwoordige boerderij op ongeveer dezelfde plek.

Op het hoogste deel van het erf bij het woonhuis van de boerderij is het maaiveld naar schatting enkele decimeters opgehoogd in de tijd waarin hier voor het eerst een boerderij verscheen. De bodem rond de boerderij is in het algemeen redelijk bewaard gebleven met plaatselijk diepe verstoringen. Er zijn geen lagen vastgesteld die rijk zijn aan spikkels gebakken klei of houtskool zoals bij middeleeuwse bewoningslagen het geval is. De enige vondst betreft een scherp aardewerk uit de achttiende eeuw.

archeologisch verwachtingsmodel

Van eventueel aanwezige archeologische sporen van bijvoorbeeld putten of funderingen van eerdere boerderijen kunnen de diepere delen bewaard gebleven zijn. Maar het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor archeologische resten van vóór de achttiende eeuw. Daarom kan de archeologische verwachting voor middeleeuwse resten in het gebied naar beneden toe worden bijgesteld.

selectie-advies door senior KNA-prospecteur drs. J.M.G. Bongers

Aangezien het onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor archeologische resten van vóór de achttiende eeuw, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren, het terrein vrij te geven voor de geplande ingrepen en de dubbelbestemming archeologie op te heffen. Wel geldt dat als bij graafwerk onverhoopt toch oudere archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Het Hogeland.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Een (verkennd) bodemonderzoek voor dit plan is vereist, immers de uitbreidingen zien toe op het realiseren van ruimten waarin (nagenoeg) voortdurend mensen kunnen verblijven.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen asbestverdachte materialen waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	baksteensporen	lood en zink	-	-	Industrie*
MM2	1+2	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.2-3.2	-	-	-	-	n.v.t.
Legenda >AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex ≤0,5) >T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5) >I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1) Bbk besluit bodemkwaliteit							
*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte lood en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.2-3.2 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.3 Ecologie

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

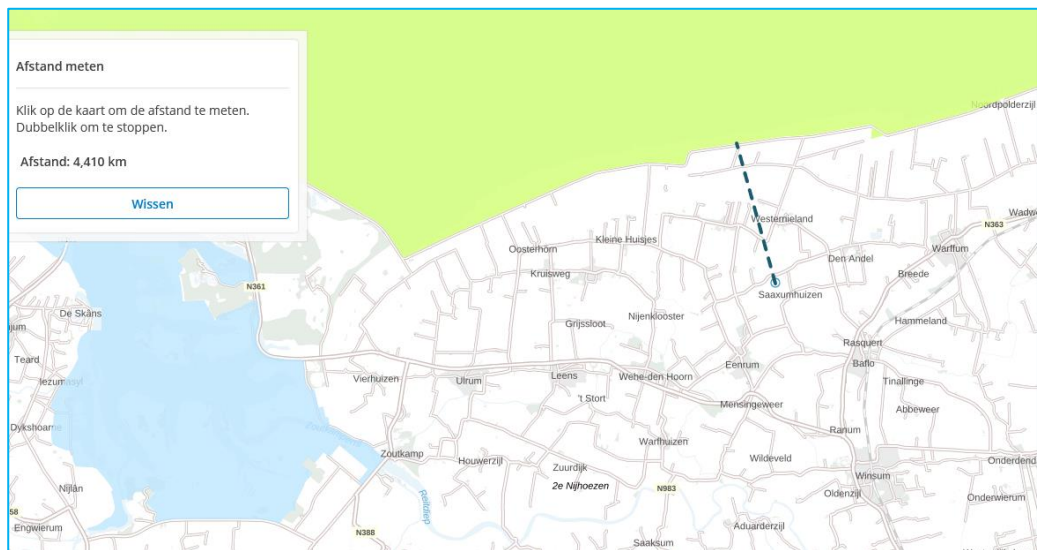
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

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

4.3.1.1 Natura 2000

Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzingen of directe invloedssfeer (minder dan 3 kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn. De onderzochte locatie bevindt zich op 4,4 kilometer afstand van het dichtsbijzijnde N2000 gebied. Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering hierop.



Figuur 4.1: Ligging van de onderzochte locatie (in rode cirkel) ten opzichte van N2000. Bron: Atlas van de Leefomgeving

4.3.1.2

Stikstofdepositie

De gemeente Het Hogeland heeft de volgende houding ingenomen ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Voor omgevingsvergunningen gericht op nieuwbouw (woningbouw/bedrijfsgebouwen) is een stikstofberekening vereist. Echter aandacht voor het volgende.

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de zogenaamde bouwvrijstelling. Dit houdt in dat voor eenmalige aanlegactiviteiten, en bouw- en sloopactiviteiten het niet langer nodig is om is om voor deze eenmalige activiteiten de uitstoot van stikstof te toetsen op effecten op een Natura 2000 gebied. Dat betekent dat de bouwfase van de woning en de extra bedrijfsruimte niet meer berekend hoeft te worden op stikstofdepositie.

Het gebruik van de woning (de gebruiksfase) en de schuur kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woning.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één woning. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en de woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefstinghsbroek' nabij Weende dat zich op ruim 11 kilometer afstand bevindt.

Verder kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' van de Rijksoverheid van 4 februari 2020. Hierin is bepaald dat bij maximaal 50 laagbouwprojecten, gebouwd op zandgrond op minimaal 2 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00

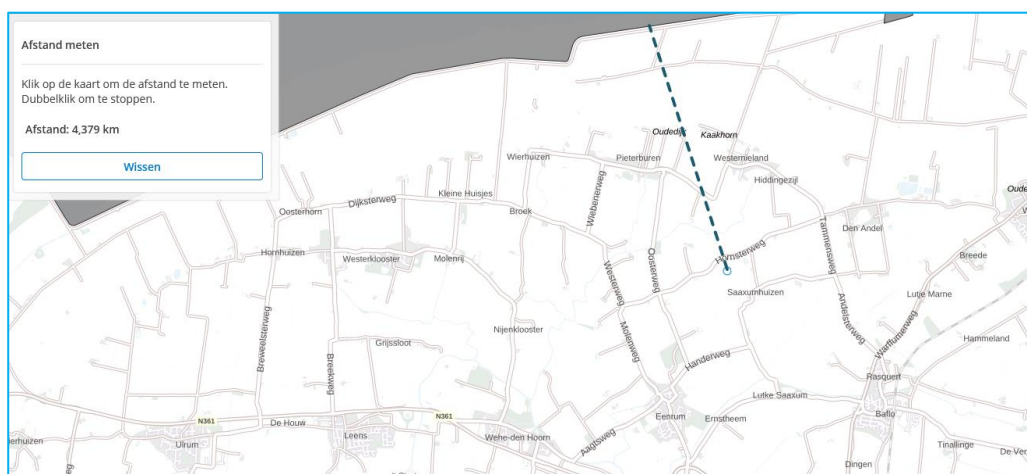
mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied, immers het betreft hier een geringe uitbreiding van de woning. De loods is ook dermate gering dat daardoor niet ineens de stikstofdepositie dermate zal toenemen dat er onderzoek nodig is.

In aansluiting op de handreiking is een AERIUS-berekening niet nodig omdat te verwachten stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zijn. Daarmee is voor het project geen vergunning in het kader van de Wnb nodig.

4.3.1.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De onderzochte locatie ligt op circa 4,4 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Groningen. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op deze gebieden.



Figuur 4.2: Ligging van onderzochte locatie ten opzichte van het NNN. Bron: Atlas van de Leefomgeving

4.3.2 Soortenbescherming

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

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 bouwplan hoeven geen bomen te worden gekapt, geen sloten te worden gedempt en ook geen verouderde bebouwing te worden gesloopt. Er is geen ecologisch onderzoek nodig. Op de hierna weergegeven foto is zichtbaar gemaakt waar de nieuwe loods wordt gebouwd. De contouren daarvan zijn zichtbaar binnen de op onderstaande foto aangegeven bakstenen. Vanuit deze foto is ook zichtbaar dat er geen bomen hoeven worden gekapt, geen sloten/waterpartijen hoeven worden gedempt en dat er ok geen bebouwing gesloopt hoeft te worden. In de bestaande situatie is het plangebied bestraat/verhard en deze herbergt geen waardevolle soorten vanuit de Wet natuurbescherming gezien. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.



Vanuit ecologisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

4.4 Externe en fysieke 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. Een 'regulier' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.

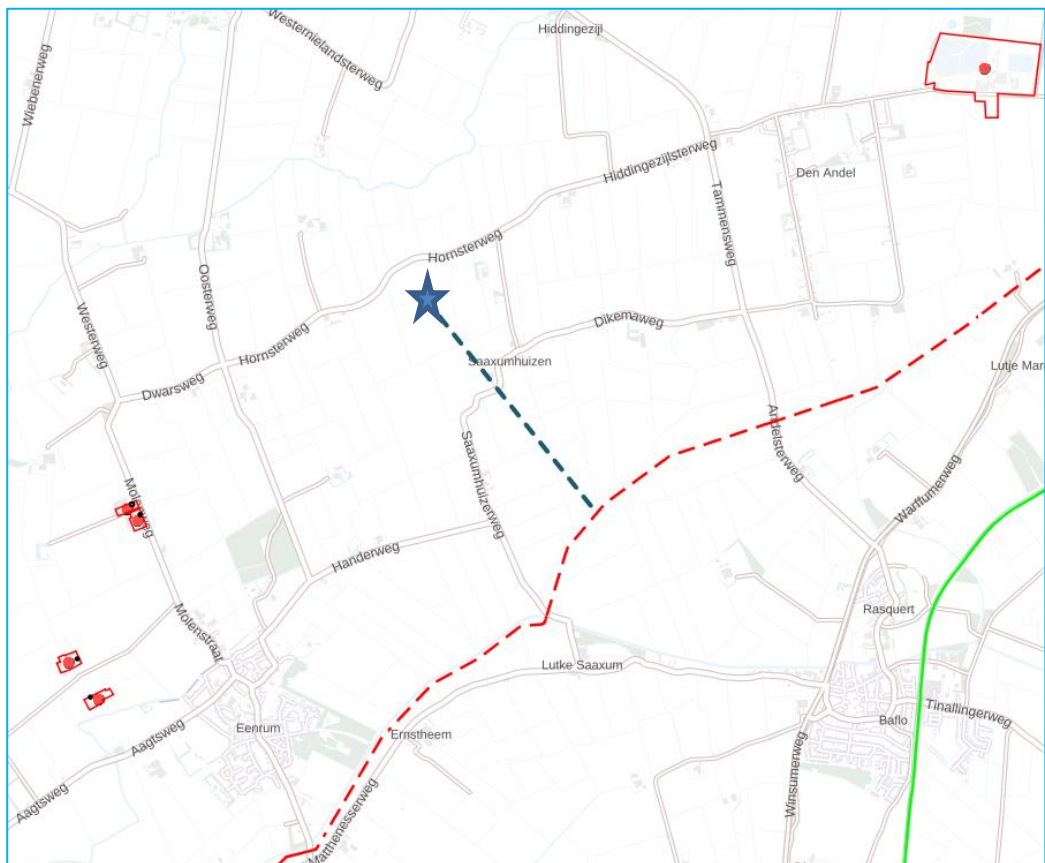


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de directe nabijheid van het plangebied. Op grote afstand bevindt zich een hogedrukgasleiding echter is die niet van verdere invloed vanwege de afstand.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een provinciale veiligheidszone “invloedsgebied provinciale wegen”.

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5

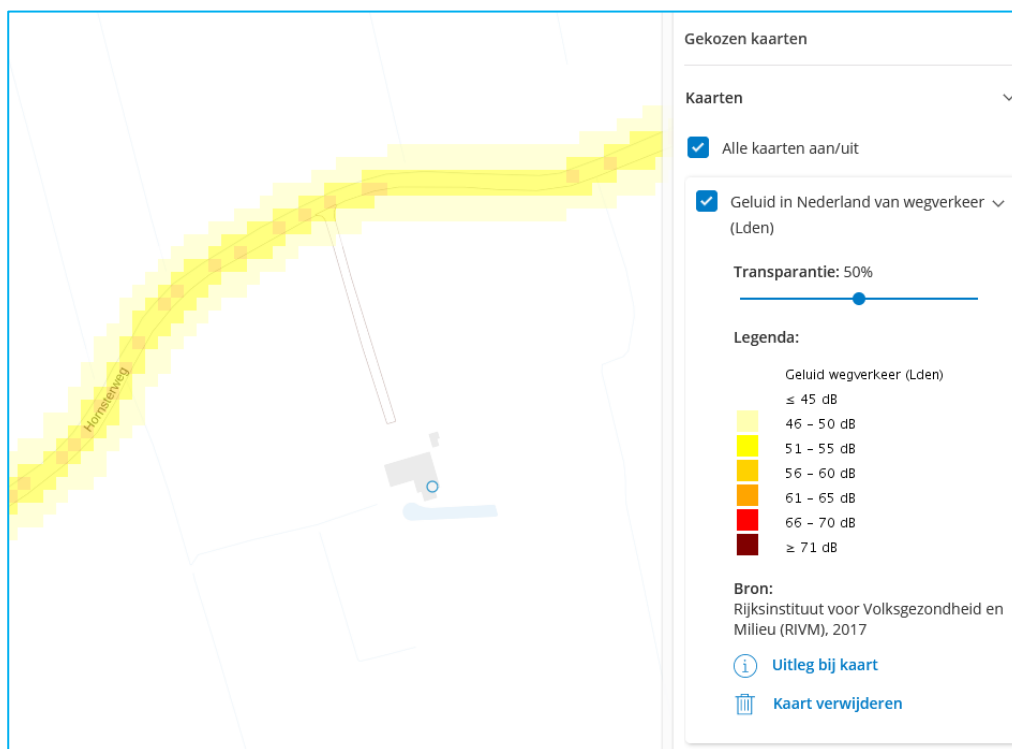
Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het

plan een 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.

Op basis van onderstaande geluidkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai zeer gering is. Er is geen akoestisch onderzoek nodig en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



4.5.1 Overige bronnen inrichting

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

4.5.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van een planologische wijziging van Agrarisch naar een lichte bedrijfsbestemming. De afstand tot woningen van derden bedraagt minstens 330 meter. Er is geen milieuhinder te verwachten. De afstand tot woningen van derden is voldoende groot.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van de paardenbak met stal (omdat deze op voldoende afstand is gelegen). Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

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. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

De uitbreiding aan bedrijfsbebouwing leidt tot hooguit 1 extra vrachtverkeersbeweging per week is de verwachting. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.9 Watertoets

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

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Bij het uitvoeren van de watertoets is uitgegaan van de volgende feiten:

1. De toename aan verhard oppervlakte bedraagt circa 400 m²;
2. Er is sprake van een septic-tank waar afvalwater naartoe wordt afgevoerd;
3. Vrijkomend hemelwater wordt afgevoerd naar de greppel/vijver op het terrein.

Op 17 februari 2022 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest:

Verhardingstoename Uit uw gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. U bent daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kunt u werken met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

Drooglegging

- Woningen met kruipruimte 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m

Afvoer van riool- en hemelwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is.

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies.

4.10

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 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 is.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben het plan met de omwonenden besproken en deze hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben het waterschap Noorderzijlvest en heeft de provincie Groningen gereageerd op het concept-bestemmingsplan. Het waterschap heeft daarbij te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

De provincie Groningen heeft gevraagd het concept-bestemmingsplan op een aantal aspecten aan te vullen. Deze aanvullingen hebben betrekking op de artikelen 2.13.2, 2.13.3 en 2.13.6 uit de Omgevingsverordening. In het voorontwerp-bestemmingsplan is op deze artikelen ingegaan. Tevens heeft de provincie verzocht nog nader in te gaan op de borging van het erfinrichtingsplan, het aspect 'stilte en duisternis', de Wet natuurbescherming en heeft gewezen op enkele aanduidingen die wel in de regels zijn genoemd maar die niet terugkomen op de verbeelding.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bes 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 wijzigingsplan 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 Wijzigingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. 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 wijzigingsplannen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

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.

7.3 Toelichting op de regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel 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 begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Binnen deze bestemming is bepaald welk agrarisch grondgebruik is toegestaan op de als zodanig aangewezen gronden.

Artikel 4 : Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning moet worden gebouwd en welk gebruik zoal is toegestaan voor de woning.

Artikel 5 en 6 : Waarde – Archeologie 2 en 4

Binnen deze dubbelbestemmingen is geregeld hoe omgegaan dient te worden met archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Hornsterweg 1 Saaxumhuizen
IMRO : NL.IMRO.1966.BPHornsterweg1-ON01
Projectnummer : RB 30.256
Versie : 01
Datum : November 2022

RooBeek Advies

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