

**Ruimtelijke onderbouwing perceel
Ellerhuizen 26 te Bedum (verbouw
schuur naar 2 woningen)**

Opdrachtgever:	Ellerhuizen 26
Rapportnummer:	RB 30.234
Datum vrijgave:	December 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 3
1.4	Procedurekeuze 5
1.5	Verantwoording 5
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Locatiebeschrijving 7
2.2	Het plangebied in relatie tot de omgeving 8
2.3	Planbeschrijving 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 18
3.1	Rijksbeleid 18
3.2	Provinciaal beleid 19
3.3	Gemeentelijk beleid 22
3.4	Conclusie ten aanzien van beleid 27
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 28
4.1	Archeologie 28
4.2	Bodem 29
4.3	Ecologie 31
4.4	Fysieke en externe veiligheid 34
4.5	Geluid 37
4.6	Luchtkwaliteit 37
4.7	Milieuhinder 38
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 38
4.9	Watertoets 38
4.10	M.e.r.-beoordeling 39
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 41
5.1	Algemeen 41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
5.3	Economische uitvoerbaarheid 41

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief op het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum. Tevens motiveert deze onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de planlocatie. Het project voorziet in het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging), waarbij een verouderde schuur gerenoveerd zal gaan worden.

1.2 Aanleiding

De bewonersvereniging “de rode kapschuur” bestaat uit drie gezinnen van middelbare leeftijd waarvan de kinderen uit huis zijn. De deelnemers kennen elkaar al decennia lang en hebben ervoor gekozen om gezamenlijk en met aandacht en zorg voor elkaar verder te gaan. Naast het leven op de boerderij zal ook de kleinschalige natuur camping gecontinueerd en beheerd worden. Op het perceel is reeds een bestaande natuurcamping met 20 plaatsen aanwezig. De betreffende camping is geen onderdeel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Op het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum is een voormalig boerderij met schuren aanwezig. De aangebouwde schuur van de boerderij zal na het verbouwen gebruikt gaan worden als 2 zelfstandige woningen. Daarmee zal het aantal woningen op het perceel 3 gaan bedragen.

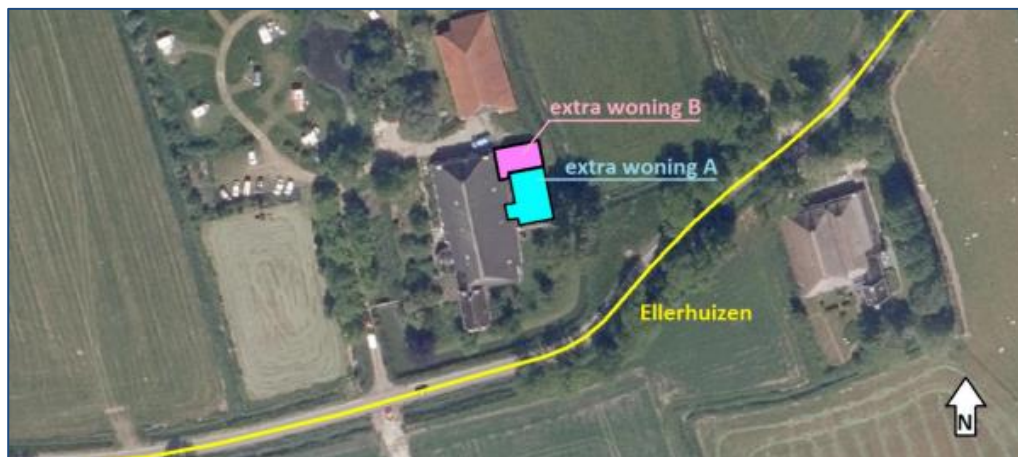


Fig. 1.1: Weergave van de het plangebied, waarbij de bestaande schuur wordt verbouwd tot 2 woningen.

1.3 Planologisch kader

1.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld 17 februari 2009. Op de plankaart heeft het perceel de bestemming “Wonen – 3” met daarbij behorende bouwvlak. Ook is gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” op het perceel gelegen.



Fig. 1.2: Weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan

De voor 'wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. bed and breakfast, met dien verstande dat deze functie ondergeschikt dient te blijven aan de woonfunctie;

met de daarbij behorende:

- c. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven, waterlopen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' uitsluitend zijn bestemd voor de bestaande sloten, grachten en andere opvangbekkens;
- de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van de karakteristieke boerderij met erf en het behoud en herstel van de landschappelijke waarden en het behoud van de natuurlijke waarden;
- opslag van caravans, boten of gelijksoortige vervoers- of kampeermiddelen in gebouwen in de bestemming is begrepen, voorzover deze gebouwen niet noodzakelijk zijn voor het wonen.

Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt één. Het project voorziet in het verbouwen en gebruiken van de schuur ten behoeve van 2 woningen, zodat er in totaal drie woningen zijn. Daarmee is het project in strijd met artikel 19.2 onder a.4 van het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (Artikel 22)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Paragraaf 4.1 gaat hierop in.

1.3.2 **Facetbestemmingsplan 'Bedum gebouwd erfgoed'**

Ook is het plangebied gelegen in het facetbestemmingsplan 'Bedum gebouwd erfgoed'. Op grond van het facetbestemmingsplan "Bedum gebouwd erfgoed" heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek gebouw'.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.4.1, sub b, van het "Facet- bestemmingsplan Bedum gebouwd Erfgoed". Ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek gebouw' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Een gedeelte van de boerderij zal geschikt gemaakt worden voor twee woningen.

Met de voorgenomen bouwplannen gaan bestaande contouren van het gebouw wijzigen. In artikel 3.3. is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning hiervan kan afwijken.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering vanuit een goede ruimtelijke ordening.

1.4 **Procedurekeuze**

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijakingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *"Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 **Verantwoording**

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing 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.

1.6

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.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van Bedum. Bedum is een plaats in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen in Nederland. Bedum was tot eind 2018 de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. Het dorp ligt ongeveer 7 km ten noorden van de stad Groningen en is gelegen aan de spoorlijn Groningen - Delfzijl en aan het Boterdiep. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief, gevolgd door een topografische kaart waar de ligging van het perceel ten opzichte van Bedum goed zichtbaar is.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen en Bedum in één oogopslag.

Geschiedenis Bedum

Bedum is omstreeks de 10e eeuw ontstaan op twee lage wierden in het veenontginningsgebied. De legende van de heilige Walfridus van Bedum verhaalt hoe deze edelman omstreeks het jaar 1000 leiding gaf aan de ontginningsactiviteiten in de streek.

De ontginners kwamen vermoedelijk uit de omgeving van Warffum en Middelstum-Kantens, waar het verkavelingspatroon zijn aanvang neemt. Daarnaast is ook het gebied van Sauwerdwold aan het kerspel Bedum toegevoegd.

De naam Bethdum wordt voor het eerst vermeld in 1214, als Olivier van Keulen hier oproept deel te nemen aan een kruistocht. Bedum is dan al een centrumplaats. De naam is wellicht ontstaan uit Bedahem 'woonplaats van Beda'. Vanaf het einde van de 10e eeuw wordt ook een dorp Bedorouualda vermeld, dat is het wold van Bedum, waarvan de inwoners Bederawaldmanna worden genoemd. Het achtervoegsel -wolde duidt erop dat we te maken hebben met ontgonnen wildernis. Later splitsten de kerkdorpen Oostbedumerwolde en Ellerhuizen zich af. Rond 1475 was Astarabederwalda nog zelfstandig, ruim dertig jaar later niet meer. Wel bleef de school van dit dorp nog geruime tijd bestaan. De parochie van Ellerhuizen was al eerder samengegaan met het moederdorp. In de 16e eeuw werd verder een deel van Lutjewolde bij Bedum gevoegd.

Historisch-ruimtelijke kenschets

Bedum is een komdorp met de markante Walfriduskerk als middelpunt. Het oudste gedeelte van het dorp vormt zich in de periode tot 1850. Dit dorpsdeel bevindt zich aan weerszijden van de knik in het Boterdiep. Het oostelijke gedeelte van de dorpskern (de omgeving rond de Walfriduskerk) is aan te merken als oorspronkelijke dorpswierde. Tussen de jaren 1850 en 1900 neemt de bebouwing in omvang aanzienlijk toe. Er vindt uitbreiding plaats langs het Boterdiep en er is sprake van verdichting rond de toenmalige kern. Dit zijn voornamelijk arbeiderswoningen. Ook worden in deze tijd de gereformeerde en rooms-katholieke kerk gebouwd.

Een belangrijke impuls voor de verdere dorpsontwikkeling is de realisering van de spoorlijn Groningen naar Delfzijl. Deze wordt gevolgd door de aanleg van de Stationsweg. Tussen de Stationsweg en Boterdiep Westzijde het stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle gebied "Nieuw Bedum" met kenmerkende woningen van rode baksteen.

In de periode van 1940 tot 1970 groeit Bedum met name aan de west- en de noordzijde. Tussen de Wilhelminalaan en het spoor zijn voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd. In de jaren daarna worden nog diverse woonwijken gebouwd ten zuiden en oosten van het Boterdiep.

De belangrijkste kwaliteiten van Bedum zijn:

- de smalle straten, gesloten straatwanden en traditionele bebouwing op smalle percelen in het oude centrum van Bedum;
- het Boterdiep met oude kademuren en de aanliggende lintbebouwing ;
- Nieuw Bedum met herkenbare stedenbouwkundige structuur en architectuur die zorgt voor een duidelijke samenhang in het straatbeeld;

2.2 Het plangebied in relatie tot de omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Het Hogeland en ten zuiden van de kern Bedum. Het project voorziet in het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging) op het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum.

Onderstaand een weergave van het plangebied ten opzichte van de kern Bedum.



Fig. 2.2: Een weergave van het plangebied in het buitengebied, ten zuiden van Bedum.

Op het perceel is bestaande bebouwing aanwezig. De bestaande bebouwing bestaat uit een oude boerderij (oorspronkelijk bouwjaar circa 1868, bron: Bagviewer) met daaromheen enkele bijgebouwen. De boerderij zal niet worden afgebroken, maar een naastgelegen schuur zal inpandig worden verbouwd tot twee woningen. Deze schuur heeft een enkel-steensmuur (zonder spouw), houten gebinten en een met golfplaten belegd dak. De open ruimte rondom de bebouwing is deels bestraat, maar voor het grootste deel bestaand uit een campingterrein met veel bosschages.

De boerderij op het perceel staat op de lijst met karakteristieke objecten van de gemeente (bijlage 1 van het facetbestemmingsplan). Het object wordt aangemerkt als karakteristiek voor op grond van de onderstaande criteria, waarbij score 1 (aanwezig) en score 2 (relevant) betekent.

	Ellerhuizen	26	Bedum
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		



Kop-rompboerderij uit circa 1868. Gebouwd op locatie waar voor 1832 reeds een boerderij aanwezig was. Boerderij met kleinere bijschuur, en vrijstaandeskapschuur. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Voorhuis met asymmetrisch opgezette voorgevel.

Aangebouwde serre zijn van later datum en vallen buiten de bescherming. Gelegen op deels omgracht erf. Beeldbepalende ligging in het gehucht Ellerhuizen.

Het gevolg van dit Facetbestemmingsplan is dat het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijk kwaliteit' heeft.



Fig. 2.3.: Een weergave van het plangebied (blauwe kader) van te verbouwen schuur naar 2 woningen.



Fig. 2.4.: Weergave van het karakteristieke pand met rechts zicht op de betreffende schuur.

2.3 Planbeschrijving

Het project voorziet in het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (in pandige functiewijziging) op het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum. Daarmee zijn op het perceel 3 woonfuncties aanwezig in de gewenste situatie.

De bewonersvereniging “de rode kapschuur” bestaat uit drie gezinnen van middelbare leeftijd waarvan de kinderen uit huis zijn. De deelnemers kennen elkaar decennia lang en hebben ervoor gekozen om gezamenlijk en met aandacht en zorg voor elkaar verder te gaan. Naast het leven op de boerderij zal ook de kleinschalige natuur camping gecontinueerd en beheerd worden.

Het bewonersinitiatief van de “rode kapschuur” voorziet in een woonbehoefte waarbij sprake is van vormen van zorg voor elkaar. Woonvormen zoals een Knarrenhof liggen in het verlengde daarvan. De bewonersvereniging “rode kapschuur” zal zeker een wervende woonkwaliteit realiseren. De grote schuur zal ingericht worden als gemeenschappelijke ruimte waar ook culturele ontmoetingen kunnen worden georganiseerd. Daarnaast blijft men belast met de organisatie van de natuur camping en contacten met de gasten. Een wervend programma dus.

Kwaliteit toevoegen aan het karakteristieke geheel

Het woonhuis met de twee schuren vormen een samenhangend en karakteristiek geheel. De ontsluiting van het woonhuis (bestaande boerderij) loopt via de oprijlaan over de veel voorkomende betonnen brug van de verbrede sloot.

De achterkant van de grote schuur (noordzijde) is ingericht met sanitair voor de natuurcamping. De achterzijde van de grote schuur heeft twee dubbele inloopdeuren en een stel dubbele mendeuren met daarin een loopdeur. De dubbele loopdeuren worden gebruikt door de camping gasten.

De middenruimte van de grote schuur wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte waar ook kleinschalige producties voor kunst en cultuur kunnen plaats vinden. Tegenover de achterzijde van de grote schuur ligt de gezamenlijke parkeerplaats. De achterzijde is dan ook de centrale verkeersruimte voor bewoners, kampeergasten en bezoekers. De ontsluiting voor de twee woningen loopt via deze centrale verkeersruimte.

De grote mendeuren met loopdeur worden gebruikt als toegang naar de twee nieuwe woningen in de kleine schuur daarnaast. Tussen de grote en kleine schuur wordt een open patio gerealiseerd. Het middenlid van de grote schuur krijgt een grote pui rondom de patio. Naast de patio komen twee ruime entrees voor de 2 woningen. Het geheel wekt bij binnenkomst de verrassing als bij het betreden van een hofje en een ruime entree voor de woningen die hoort bij een statige boerderij.

Het dak van het woonhuis bestaat uit geglazuurde donkerblauwe pannen. De twee schuren zijn bedekt met asbest houdende golfplaten. De opdrachtgevers willen deze dakbedekking vervangen. In het ontwerp van Buro de Maten is gekozen om met het toevoegen van woningen in de kleine schuur het karakteristieke geheel te ondersteunen.

Om de eenheid te bewaren is ervoor gekozen om de daken van de grote en de kleine schuur in materiaal gelijk te houden. Het antraciet golfprofiel is een bewuste keus. Het grote dakvlak van beide schuren zorgt in de huidige staat voor een neutrale uitstraling waardoor voorhuis en erfinrichting goed tot zijn recht komt. De inzet is om dat beeld te behouden en het karakter van boerderij met erf, ook bij gefaseerde uitvoering, geborgd te hebben.

De zinken erkers zijn onderscheidend en in kleur en detaillering ondersteunend aan het beeld van voorhuis met schuren. De puien in de erkers liggen terug met een negge van 400mm. De zinken omranding krijgt hierdoor meer accent en volgt het beeld van de grote openingen in voor- en achter gevel van de mendeuren.

De voor- en achtergevel blijft ongewijzigd. Metselwerk, kozijnen, ramen en deuren zijn enkele jaren geleden gerestaureerd. Het metselwerk aan de langszijden van de kleine schuur blijft ongewijzigd. Ook dit metselwerk is enkele jaren geleden hersteld en opnieuw gevoegd. De kleurstelling van kozijnen, ramen en deuren is in het hele pand, te weten voorhuis, gevels schuren voor en achter consequent doorgevoerd. Gebroken wit voor de kozijnen en goten. Bordeaux rood voor ramen en deuren. Standgroen voor de grote mendeuren achter. Bordeaux rood voor de kleinere dubbele mendeuren.

Duurzaamheid

De nieuwe woonfuncties zullen zoveel als mogelijk worden ingericht met duurzame materialen. Voor de energiebehoefte wordt ingezet op nieuwbouwkwaliteit. De verwarming zal worden aangelegd met laag temperatuur verwarming met een geothermische warmtepomp. Ingezet wordt op kleinschalige duurzame energie opwekking zoals de Woonvisie voorstaat. Het hemelwater zal worden opgevangen en aangesloten op de bestaande eigen water installatie voor niet huishoudelijk gebruik. Voor de stroom opwekking zal, afhankelijk van het verbruik, de bestaande opstelling van zonnepanelen op daken worden uitgebreid. De erfinrichting is voorzien van een slotenstelsel met vijver. Voor koeling en opslag is het erf klimaat adaptief ingericht.

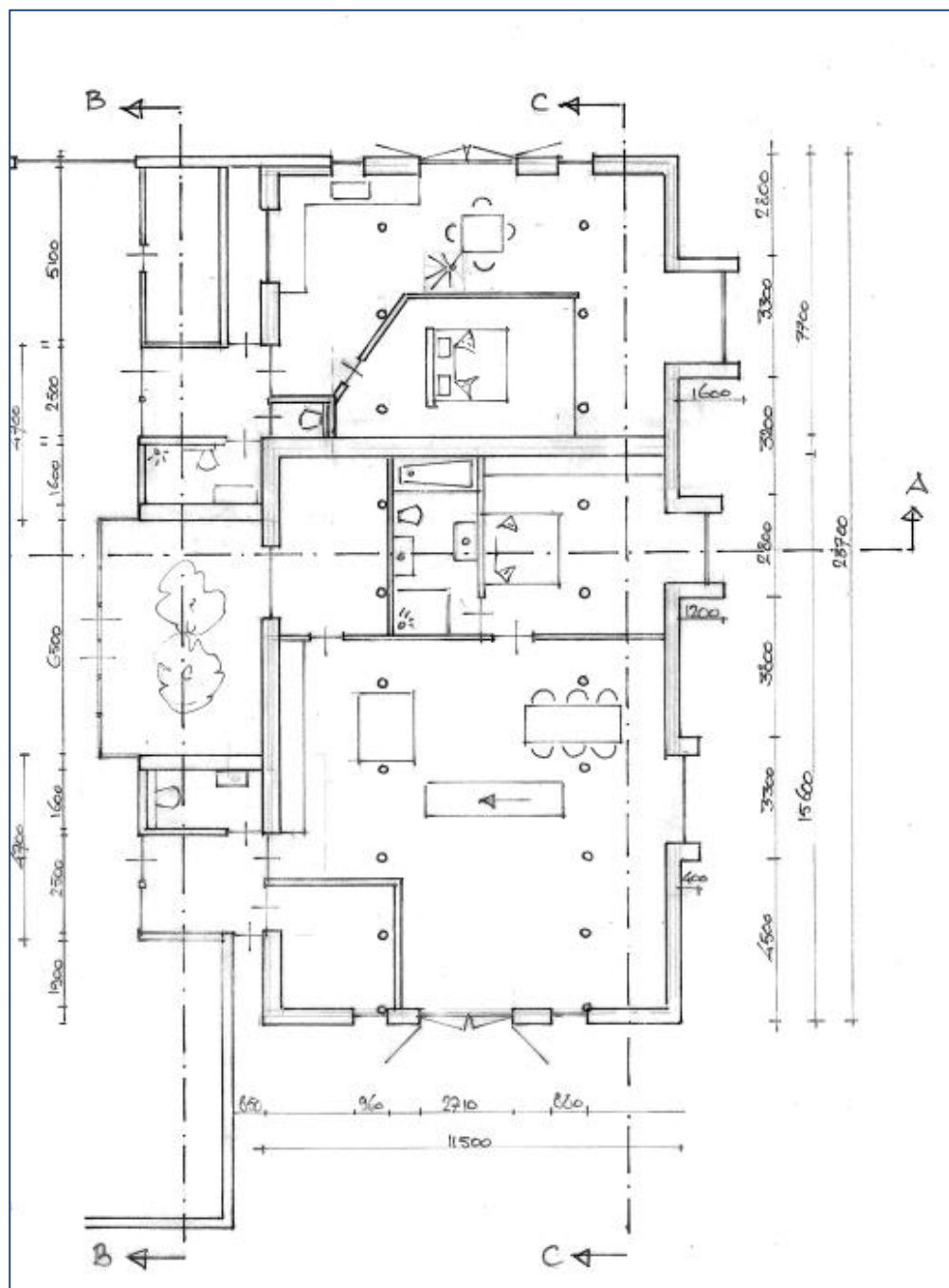


Fig. 2.5: Weergave van de nieuwe plattegronden van twee nieuwe woningen in de bestaande schuur.



Fig. 2.6: Weergave van de nieuwe woningen (voor- en zijgevel)



Fig. 2.7: Een impressie van de nieuwe zijgevel van de betreffende schuur met zicht op de daklichtopeningen.

Parkeren

Op het terrein is voor de bewoners en gasten van de camping een ruim parkeerterrein aangelegd voor circa 20 auto's (1). De bestaande camping behoort niet tot deze omgevingsvergunning. Achter de boerderij is voldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van de woningen (2) aanwezig. Onderstaande verbeelding laat het parkeren op eigen terrein zien. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.



Fig. 2.8: Een weergave van het perceel met in het blauwe kader het plangebied van de twee nieuwe woningen in de bestaande schuur.

Landschappelijke inrichting

Over een periode van 20 jaar hebben de vorige eigenaren een inrichtingsplan van het erf gerealiseerd in samenwerking met de Stichting het Groninger landschap. Een monumentale beuk is voor het voorhuis geplant met veel open ruimte daaromheen. Het karakteristieke woonhuis toont zich daarmee naar de straatzijde met daartussen de sloot. Het voorgebied van de naast liggende schuren is ingericht met fruitbomen. Het voorerf van woonhuis en schuren vormt één geheel middels de doorlopende groene strook. De inrichting volgt daarmee de karakteristieke eenheid aan boerenerven zoals deze langs Ellerhuizen zijn ingericht.

De enige uitzondering hierop vormt de tegenover liggende boerderij welke in langsricting langs de weg gesitueerd is en een verhard erf heeft. De kwaliteit van de bestaande erfinrichting van Ellerhuizen 26 is hoogwaardig.

De erfinrichting ondersteunt het karakteristieke en monumentale karakter van woonhuis en schuren. De bomen en het groen zijn in goede staat van onderhoud. Om die reden worden er geen voorstellen gedaan om de bestaande inrichting van het voorerf te wijzigen.

In afwijking van de overige boerenerven aan de weg is bij de boerderij Ellerhuizen 26 een kleinschalige natuur camping aangelegd. De ontsluiting van de camping en het boerenerv is een pad met aan weerszijden een bomenrij zoals deze bij de meeste terug liggende boerenerven aan Ellerhuizen is aangelegd.

De camping ligt in een besloten ruimte, omringd door bomen, met in het midden een waterpartij welke is verbonden met het slotenstelsel rondom het gehele erf. Ook dit deel van het boerenerv is samen met de Stichting het Groninger landschap ontworpen en kent een afwisselende inrichting van fruit- en notenbomen. De tuinkamers rondom de centrale waterpartij zijn in de vorm van een Engelse landschapstuin aangelegd.

De camping is vanuit de weg aan het oog onttrokken. Voor de camping ligt een open weiland dat ruimtelijk is afgebakend met wilgen. Het hele boerenerv is decennia geleden ingericht om vergroening te realiseren en biodiversiteit terug te brengen binnen een industriële agrarische omgeving. Inmiddels zijn de bomen volgroeid en wordt in regie van Stichting het Groninger landschap het beheer uitgevoerd en snoei cursussen georganiseerd vanwege de rijkdom aan soorten. Aan de westzijde is een bloemen- en groenten tuin gerealiseerd als onderdeel van het realiseren van biodiversiteit. De doelen lijken ruimschoots gehaald. Om die reden worden er geen voorstellen gedaan om de bestaande inrichting van het overige erf te wijzigen.



Fig. 2.9: Een weergave van de beoogde inrichting van het perceel (erfinrichtingstekening).

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.

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Het project voorziet in een toename van nieuwe woonfuncties.

Het aantal nieuwe woningen (2) blijft onder het aantal om als een stedelijke ontwikkeling te worden gezien, die geldt namelijk bij projecten van 12 of meer woningen^{1 2}. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft 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 ruimtelijke onderbouwing gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

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

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn.

1. ¹ 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)

2. ² 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

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:

- Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1. en 2.9.2)
- Hergebruik van vrijkomende gebouwen (artikel 2.13.2);
- Woningbouw (artikel 2.15.1);
- Stilte en duisternis (artikel 2.24.1).

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

Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Verder nog aandacht voor de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen zoals beschreven in de POV. Het plangebied is gelegen in het aardbevingsgebied. Artikelen 2.9.1. en 2.9.2 zijn in principe onverkort van toepassing op voorliggend project.

Aangezien voor het perceel aan de Ellerhuizen 26 in Bedum het facetbestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed is vastgesteld, zijn de rechtstreeks werkende regels uit artikelen 2.9.1. en 2.9.2 niet meer van toepassing, maar dient getoetst te worden aan de regels uit het Facetbestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed. Paragraaf 3.3.2. gaat hier nader op in.

Hergebruik van vrijkomende gebouwen

In artikel 2.13.2 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.

Artikel 2.13.2 van de geconsolideerde Omgevingsverordening 2022 van de provincie Groningen, stelt als voorwaarde voor het toevoegen van woningen dat de plannen moeten passen binnen de gemeentelijke woonvisie en dat een bij het hoofdgebouw behorend gebouw een karakteristiek gebouw is als daar wonen in wordt toegestaan. Wonen is slechts toegestaan in het hoofdgebouw en het is als karakteristiek aangeduid. Aan beide voorwaarden wordt voldaan. Bij voorliggend plan is het verder niet de bedoeling dat de gebouwen worden vergroot. De nieuwe functie betreft de realisatie van 2 extra woningen in bestaande bebouwing. Dat zijn geen activiteiten die de omgeving onevenredig zwaar belasten of belemmeren.

Woningbouw

Over woningbouw is het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Feitelijk is er geen toename van het ruimteslag.

Stilte en duisternis

Ook is het aspect 'stille en duisternis' van belang. Het artikel (in artikel 2.24.1) luidt daarbij als volgt: *"De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden."*

Stilte

Op het terrein is bestaande kleinschalige natuurcamping met 20 plaatsen aanwezig. Het concept voorziet in aandacht voor natuur en duurzaamheid, maar vooral veel rust. Er zijn geen animatieteams, kantines of grote zwembaden op deze camping.

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). De nieuwe woningen worden bewoond door initiatiefnemers (beheerders) van de natuurccamping. Met respect voor natuur en rust zal als gevolg van dit project geen significante toename van de geluidsbelasting zijn ten opzichte van de huidige situatie, de "nulsituatie".

Duisternis

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 uitstraling van lichthinder voorkomen.

Met de beoogde functieverandering ten aanzien van het verbouwen en gebruiken van 2 woningen in een bestaande schuur zal de doelstellingen niet worden aangetast.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie Ruimte Het Hogeland

In de Toekomstvisie Ruimte van de gemeente Het Hogeland staan een aantal interessante passages genoemd die van toepassing kunnen zijn op voorliggend plan.

Wonen en werken : sterke dorpen, buurtschappen en kernen

De inwoners van Het Hogeland zijn met recht trots op het historische cultuurlandschap. Tot die buitengewone kwaliteiten mogen we de dorpen, buurtschappen en kernen met hun eeuwenoude kerken rekenen, en ook de zo opmerkelijke borgen en boerderijen. Dat alles wordt door de inwoners en de bezoekers zeer gewaardeerd. Tegelijkertijd leeft het besef dat het landschap ook een product is van het veelzijdige en gevarieerde gebruik ervan: er wordt gewoond en gewerkt, het is het domein van de agrarische sector en de basis voor toerisme en recreatie.

De nieuwe gemeente Het Hogeland heeft kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid hoog in haar vaandel staan. Ook hier geldt weer: wat betekent dat concreet, wat bedoelen we daar precies mee? In de eerste plaats: het zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten – koesteren. Maar ook: het verder ontwikkelen en waar mogelijk transformeren (veranderen) zodra initiatieven uit de samenleving of (on)voorziene gebeurtenissen daar aanleiding toe geven.

Middels voorliggend project dient zich een kans aan om een bestaande schuur bij een markante boerderij in het buitengebied te voorzien van een nieuwe functie. De kwaliteit van de aanwezige bebouwing blijft daarmee in stand en kan door verdergaande investeringen daarin verder worden versterkt. Een onvoorziene gebeurtenis die omarmd kan worden.

Demografie : op veranderingen anticiperen

De gemiddelde bevolkingsafname voor de nieuwe gemeente Het Hogeland bedraagt in 2031 circa 2%. Lokaal zijn er verschillen. Het is zaak tijdig en effectief op deze trends te anticiperen. De woningvoorraad moet op deze ontwikkelingen worden afgestemd. Een samenleving met meer ouderen stelt immers andere eisen aan de kwaliteit van de woning en de woonomgeving, en ook willen ouderen vaker in hun eigen huis blijven wonen. Zulke ontwikkelingen betekenen dat de bestaande woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief moet worden getransformeerd. Dit vraagt om nauwe samenwerking met de woningcorporaties als maatschappelijke partner.

Door de te verwachten afname van het aantal huishoudens kunnen hier en daar leegstand en verloedering van het vastgoed de keerzijde van de medaille worden. Ook dat moet door de nieuwe gemeente worden aangepakt. We bepleiten een integrale benadering, aansluitend bij de instrumenten die het Gronings Gereedschap kan bieden – dat is de gezamenlijke aanpak van de verpaupering van de particulier woningvoorraad door tal van overheidsinstanties, woningcorporaties en andere (markt)partijen. Bouwstenen van zo'n benadering zijn advies, voorlichting en ondersteuning, maar ook handhaving.

Middels voorliggend plan willen een drietal oudere gezinnen elkaar opzoeken in een gemeenschappelijke woonvorm (soortement van 'knarrenhof' idee). Op deze wijze hoeft er geen nieuwe woonbebouwing elders te worden ontwikkeld en gebouwd. Ook door middel van het bij elkaar gaan wonen kan men elkaar en elkaars gezondheid ook in de gaten houden en daar waar nodig elkaar gaan helpen. Op deze wijze kunnen de drie gezinnen langer 'thuis' blijven wonen in hun eigen geliefde omgeving en past daarmee binnen de toekomstvisie.

3.3.2

Woonvisie Het Hogeland

De woonvisie gaat over keuzes en richtingen op hoofdlijnen, maar het is zeker geen vrijblijvend document. Er worden uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd, die zowel voor de inwoners, corporaties, marktpartijen als de gemeente zelf houvast geven bij het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Ook geven we in deze visie aan waar wij nog ruimte zien voor uitbreiding en op welke locaties we hiermee willen starten.

Om de dorpen in Het Hogeland aantrekkelijk te houden zullen we moeten inspelen op de veranderingen in de wereld om ons heen. Hierbij spelen digitalisering, klimaatverandering, vergrijzing en lokale bevolkingsdaling een rol. We willen dit als gemeente graag samen met inwoners, organisaties en bedrijven in goede banen leiden. En bieden onze dorpen dan ook de ruimte voor (woningbouw)initiatieven met meerwaarde, die passen bij de schaal van het dorp.

In deze woonvisie willen we graag stimuleren, uitnodigen en kansen bieden om de woonomgeving te verbeteren. We willen als gemeente ruimte bieden en maatwerk leveren aan initiatieven. Maar daarnaast hebben we ook oog voor waar dat niet vanzelf gaat, maar wel een noodzaak is. We zetten ons in om, ook op die plekken, de kwaliteit van het wonen te verbeteren.

Hierna volgen enkele passages vanuit de Woonvisie die er blijk van geven dat de beoogde ontwikkeling als passend kan worden beschouwd bij de benaderingsvisie op het wonen in de nieuwe woonvisie en meer vanuit de gedachte van 'ja, mits' in plaats van een 'nee, tenzij' houding.

STURINGSFILOSOFIE: RICHTING GEVEN AAN GOED WONEN

Ja mits: een positieve grondhouding voor initiatief

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet vindt de gemeente het een belangrijk uitgangspunt dat de overheid meedenkt met de initiatiefnemer: van "nee, tenzij" naar "ja, mits". Dat principe omarmen de gemeente in de woonvisie. De gemeente wil bewoners en organisaties zo uitnodigen om met ideeën en plannen te komen waarmee zij op een positieve manier bouwen aan hun toekomst en aan hun binding met de omgeving.

Prettig oud worden in de gemeente

Niet overal in onze uitgestrekte gemeente kan hetzelfde worden geboden bij ouderdom en zorgvraag. Veel mensen redden zich met woningaanpassing, haal- en brengdiensten, mantelzorg en professionele hulp. Om een goed alternatief te kunnen bieden, werkt de gemeente in meerdere grotere dorpen aan buurten waar wonen en zorg alvast goed geregeld zijn, met aangepaste en nieuwe woningen, bij voorzieningen en zorgaanbod, met een passende woonomgeving.

Ruimte geven aan sociaal initiatief

De gemeente verwelkomt sociale initiatieven van bewoners. Dit kunnen initiatieven zijn die bijdragen aan de leefbaarheid, verduurzaming, herbestemming van gebouwen, etc. Deze initiatieven komen vanuit de maatschappij zelf. Als gemeente draagt men deze niet aan. Wel wil de gemeente graag dat dorpen elkaar inspireren, door goede voorbeelden breed bekend te maken en daarbij ook te laten zien dat de gemeente meedenkt en meehelpt als een initiatief van meerwaarde is voor een dorp of buurt.

Toevoegen wat ontbreekt, maar ook gemengd bouwen

De gemeente wil graag dat mensen hun specifieke eigen woonwens kunnen vervullen in onze gemeente. Bij particulier woningbezit is het niet reëel om van initiatiefnemers te verwachten dat zij ook zorg dragen voor het oplossen van toekomstige problemen op de woningmarkt. Desondanks zal de gemeente wel proberen potentiële overschotten te voorkomen. Het belangrijkste middel is om bestaande woningen meer toekomst te geven (zie het hoofdstuk over bestaande bouw). Nieuwbouw betreft bij voorkeur iets waar in de bestaande voorraad geen aanbod van is.

Alleen wanneer een inzet op doorstroming onvoldoende woningvraag oplost, of bij een dreigend te eenzijdig bouwprogramma, kan dat reden zijn om ook op kleine schaal producten nieuw toe te voegen waarvan al wel voldoende voorraad aanwezig is.

De gemeente denkt bij senioren dat er meer doorstroming mogelijk is naar (nieuwe) woningen. Als zij doorverhuizen, leidt dat doorgaans tot de langste keten van verhuizingen. Het aanbod match nu vaak niet met hun behoefte. Uit gesprekken met makelaars en senioren blijkt dat met name grondgebonden producten, in huur en koop, als 'tussenstap' na de ruime gezinswoningen, schaars zijn. Dit is te vertalen in zelf te bebouwen (kleinere) kavels, maar ook in bijvoorbeeld projectmatig of collectief ontwikkelde hofjes. Naarmate in de bestaande woningmarkt de prijzen lager liggen, is de uitdaging groter om te komen met producten die qua prijsklasse daar op aansluiten zoals kwadrantwoningen – vooral aan de noordkant van het Hogeland speelt dit. In de praktijk blijken initiatieven niet altijd tot ontwikkeling te komen, om diverse redenen. De gemeente spant zich in om juist voor zulke initiatieven mee te denken, waar nodig maatwerk te leveren en obstakels weg te ruimen waar dat kan, waarbij uiteraard de kwaliteitscriteria gelden die we bij alle plannen toepassen.

3.3.3 Facetbestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed

In de gemeente Bedum bestaat een grote zorg voor het eigen erfgoed. Een zorg die wordt ingegeven door het feit dat het erfgoed voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, het erfgoed de gemeente aantrekkelijk maakt en inwoners zich er mee verbonden voelen.

Ook de provincie Groningen bekommert zich om het erfgoed binnen haar provincie en in het bijzonder in het aardbevingsgebied. In de verordening van de provincie is dan ook een rechtstreeks werkende regel opgenomen in artikel 2.9.2 dat het binnen het aardbevingsgebied, waartoe de hele gemeente Bedum wordt gerekend, verboden is om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet als karakteristiek is aan te merken.

Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden, gelet op de bepalingen vanuit de provinciale verordening, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De boerderij op het perceel staat op de lijst met karakteristieke objecten van de gemeente (bijlage 1 van het facetbestemmingsplan). Het object wordt aangemerkt als karakteristiek voor op grond van de onderstaande criteria, waarbij score 1 (aanwezig) en score 2 (relevant) betekent.

	Ellerhuizen	26	Bedum
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		

	Kop-rompboerderij uit circa 1868. Gebouwd op locatie waar voor 1832 reeds een boerderij aanwezig was. Boerderij met kleinere bijschuur, en vrijstaandeskapschuur. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Voorhuis met asymmetrisch opgezette voorgevel. Aangebouwde serre zijn van later datum en vallen buiten de bescherming. Gelegen op deels omgracht erf. Beeldbepalende ligging in het gehucht Ellerhuizen.
---	---

Het gevolg van dit Facetbestemmingsplan is dat het perceel Ellerhuizen 26 te Bedum een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijk kwaliteit heeft gekregen en een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek 'gebouw'.

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij'.

Relatie met het project

In het facetbestemmingsplan zijn specifiek bouwregels en een sloopverbod opgenomen ter bescherming en behoud van de karakteristieke gebouwen. In artikel 3.3. en 3.4 genoemde regels. Deze regels zijn onverkort van toepassing voor het project.

Normaliter wordt bij beeldbepalende panden beleidsmatig ingezet op behoud. In voorliggend plan is sprake van behoud van de karakteristieke schuur. Wel zullen aan de buitenkant bouwkundige aanpassingen worden uitgevoerd voor het vergroten van het woongenot en het realiseren van alledaagse voorzieningen zoals ramen en deuren. De bestaande hoofdvorm, goot- en dakhoogte blijven onaangetast.

De omgevingsvergunning (voor het verbouwen) als bedoeld in lid 3.3 en 3.4.1 van het Facetbestemmingsplan kan worden verleend als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Op 2 december 2021 de Monumentencommissie aangegeven dat het ontwerp niet in strijd is met de monumentale waarde van de gehele compositie van Ellerhuizen 26. Tevens heeft Libau het bouwplan beoordeeld (zie paragraaf 3.3.4.)

Artikel 3.4.2 onder b, sub 5: Een omgevingsvergunning (voor het gedeeltelijk slopen) als bedoeld in lid 3.4.1 onder b van het Facetbestemmingsplan wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouw is het gevolg van een concreet (ver)bouwplan dat voorziet in een functiewijziging van de bestaande schuur ten behoeve van 2 extra woningen binnen de bestaande contouren van die schuur. De beoogde functiewijziging voorkomt leegstand en verpaupering van de schuur en kan daarmee worden gezien als een goede herinvulling. Als gevolg van de verbouwing zal sprake zijn van 'kwaliteit toevoegen aan het karakteristieke geheel' zoals tevens is beschreven in paragraaf 2.3.

Daarnaast is er geen sprake van grootschalige sloopactiviteiten. De schuur zal nagenoeg volledig in tact blijven. De beoogde sloopactiviteiten zullen voornamelijk het gevolg zijn van de verbouwwerkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw. Enkele bouwkundige aanpassingen worden uitgevoerd voor het vergroten van het woongenot en het realiseren van alledaagse voorzieningen zoals ramen en deuren.

De gemeente heeft in haar vooroverlegreactie (12 mei 2022, kenmerk: Z.HHL.048547) aangegeven medewerking te willen verlenen met toepassing van een omgevingsvergunning (artikel 3.4.1, sub b voor het verbouwen en artikel 3.4.2, sub b, onder 5. voor het gedeeltelijk slopen op basis van het Facetbestemmingsplan).

3.3.4

Welstandsnota

De nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Het Hogeland. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De welstandsnota biedt een kader voor beleid en advisering met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bebouwing in de gemeente. In de welstandsnota wordt de structuur per gebied beschreven en de ruimtelijke opbouw ervan geanalyseerd. Vervolgens vindt er een waardering plaats van de algemene en verschillende kwaliteiten van de gebieden.

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg te Groningen getoetst aan de welstandsnota gemeente Bedum en valt in gebied 'XII'. Op 19 januari 2022 is er een advies over het bouwplan uitgebracht. De commissie komt daarbij tot de volgende beoordeling:

- Ligging: niet strijdig
- Massa en vorm: niet strijdig
- Gevels: niet strijdig.
- Detaillering: niet strijdig.
- Materiaal en kleurgebruik: niet strijdig.

De commissie gaat akkoord.

3.4

Conclusie ten aanzien van beleid

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

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) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Zoals in paragraaf 1.3 is te lezen hebben de gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (Artikel 22)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Tevens is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden;
- het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 40 cm;
- het graven of dempen van watergangen;
- het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
- het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het permanent verlagen van het waterpeil.

Het project voorziet 'slechts' in het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Daarbij worden aan de oostgevel 3 zinken erkers gerealiseerd. De oppervlakte van deze erkers zijn te samen kleiner dan 15 m². Voor het project is geen archeologisch onderzoek vereist.

Zorgplicht

Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Het Hogeland en bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Bodem

Er dient een toelichting te komen op de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Voor het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door Sigma Bouw&Milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport 'verkenning milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Ellerhuizen 26 te Bedum', projectnummer: 21-M10077 d.d. 6 december 2021 is als bijlage bijgevoegd.

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

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 vrij is van bodemverontreiniging.

De in de bovengrondmonsters AV1 (het individuele deelmonster van boring 1) en AV4 (het individuele deelmonster van boring 7) verhoogd gehalten PAK's overschrijden de interventiewaarde resp. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Vanuit de provincie Groningen is het volgende advies gegeven over het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

"De omvang en herkomst van betreffende verontreiniging met PAK in de bovengrond dient met behulp van een nader onderzoek in beeld te worden gebracht. Op basis daarvan kan beoordeeld worden in hoeverre sprake is van een geval van ernstige verontreiniging zodat vastgesteld kan worden of de locatie geschikt is voor het voorgenomen woongebruik en in hoeverre aanvullende (sanerende) maatregelen noodzakelijk zijn.

Verder raad ik aan om de in het rapport van het verrichte verkennend bodemonderzoek (Sigma Bouw & Milieu, 21-M10077, d.d. 6 december 2021) opgenomen aanbevelingen ter harte te nemen."

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens ook het nader (afperkende) onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij deze

ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgend de resultaten van het aanvullende onderzoek.

conclusies en aanbevelingen

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat alleen ter plaatse van boring 3 sprake is van een sterke verontreiniging met PAK. Op basis van de onderzoeksresultaten beslaat de sterke verontreiniging een oppervlakte van ca. 24 m².

Middels het monster van de onderliggende bodemlaag (boring 3, traject 0,5-0,9 is de sterke verontreiniging afgeperkt op ca. 0,5 m-mv). De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geraamd op ca. 12 m³. M.b.t. het totale geval kan geen eenduidige uitspraak gedaan worden binnen het onderzoeksgebied zijn geen tot matige verhogingen PAK gemeten.

aanbevelingen

1. In het kader van de beoogde nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging in de grond voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te laten saneren door middel van verwijdering. Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een plan van aanpak, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend bij het bevoegd gezag.
2. Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven.

Op 8 juli jl. heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een tijdelijk handelingskader vastgesteld voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Vanaf 8 juli 2019 is het verplicht om onderzoek naar de stofgroep PFAS uit te voeren bij o.a. partijkeuringen in het kader van afvoer van grond.

In dit verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek uitgevoerd naar PFAS stoffen in de bodem. De in dit onderzoek opgenomen indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit is excl. onderzoek naar PFAS-stoffen, onderzoek naar deze verbindingen is bij definitieve beoordeling van evt. hergebruiksmogelijkheden van evt. af te voeren grond alsnog nodig.

Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Opgemerkt wordt dat evt. afvoer van grond met de bodemkwaliteitsklasse “wonen”, “industrie” en “niet toepasbare grond” meer kosten met zich meebrengt dan de afvoer van schone grond “achtergrondwaarde”.

Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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 de ruimtelijke onderbouwing 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.

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.

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 begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Onderstaand een verbeelding komen uit de Atlas Leefomgeving. Daarbij zijn de nabijgelegen NNN-gebieden en Natura 2000 gebied weergegeven. Vanuit deze kaarten is zichtbaar gemaakt dat deze gebieden niet in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Een NNN-gebied ligt op ca. 5 kilometer van het plangebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ruim 10 kilometer, zodat er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig is.

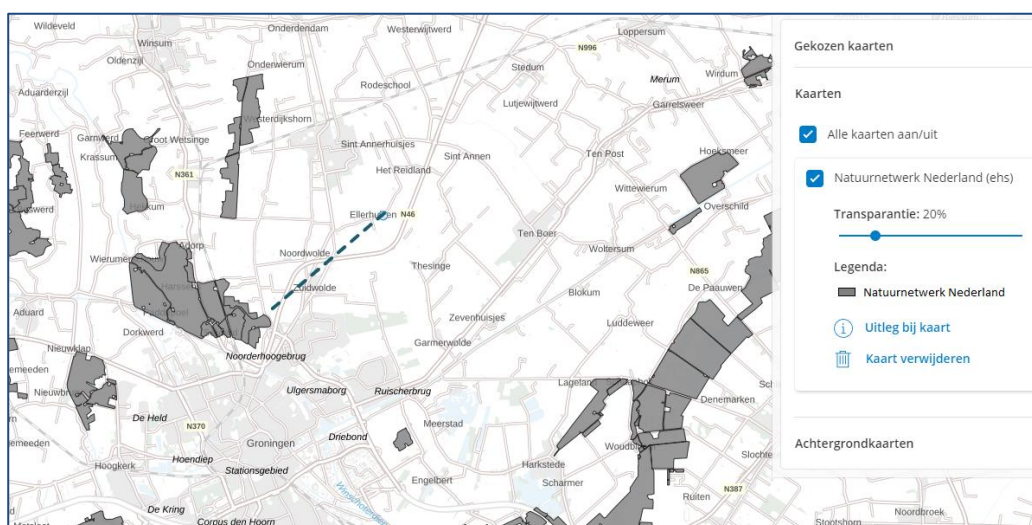


Fig. 4.1: Weergave van Atlas Leefomgeving van het NNN gebied

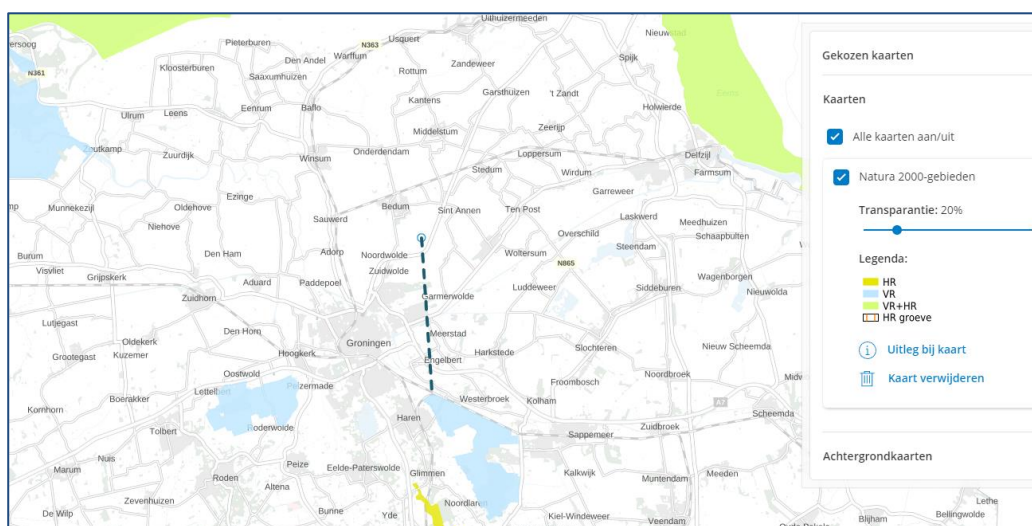


Fig. 4.1: Weergave van Atlas Leefomgeving van het Natura 2000 gebied

Stikstofdepositie

Toestemming voor stikstof gerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

In het kader van voorliggend project bevindt zich op ruim 10 kilometer afstand een Natura 2000 gebied, te weten het gebied 'Zuidlaardermeergebied'. Dit betreft echter geen 'stikstofgevoelig gebied'.

Er is voor dit project is een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiksfase (bekend onder nummer: RmYcxWkvHUCA. Uit de berekening volgt dat er geen depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jr aanwezig zijn voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.

Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen in de bijlagen.

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.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

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

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

Door Alcedo Natuurprojecten is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Quickscan Flora & Fauna Ellerhuizen 26 9781 TT, Bedum', projectcode: 2021 – 076 d.d. 8 december 2021 is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van de resultaten van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;

- De onderzochte locatie ligt op 17 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen. Dit is globaal de periode tussen 15 maart en 15 juli (liever nog 15 augustus);
- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer huismussen- en vleermuiskasten in de spouwmuur of plaats ze aan de buitenmuur. Informatie hierover is te vinden op www.vivara-pro.nl;
- Gebruik voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems bosplantsoen. Informatie hierover en plantgoed is te vinden op www.arborealis.nl

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en deze vloeien niet voort uit de onderzoeksresultaten als zijnde een verplichting.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken 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. Dit levert het volgende beeld op.

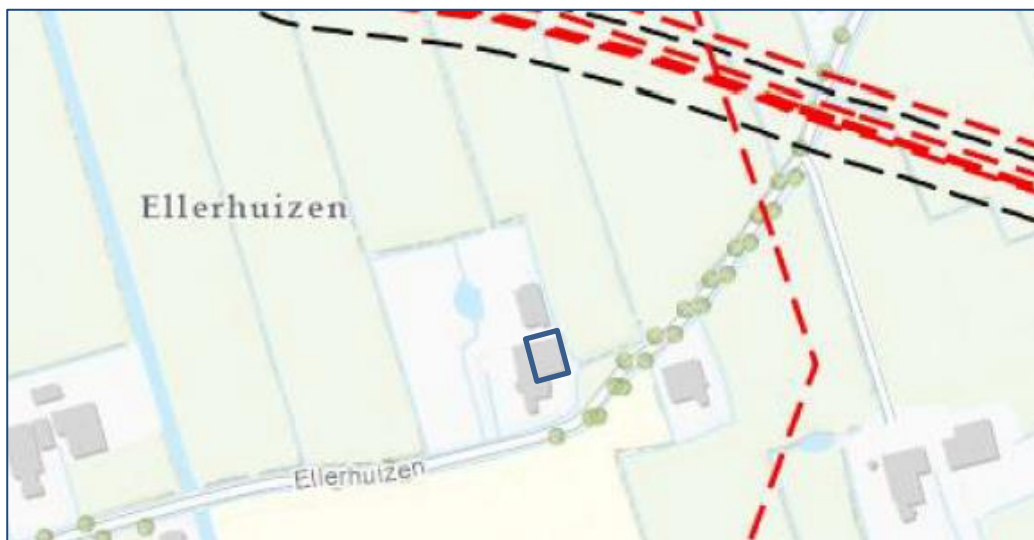


Fig. 4.2: Weergave van www.risicokaart.nl van het plangebied met nabijgelegen gasleiding

Op ruim 150 meter van het plangebied ligt een 'leidingstraat' van ondergrondse gasleidingen. Onderstaand tabel komt uit het geldend bestemmingsplan.

Leidingnummer	Diameter	Werkdruk	100% letaal	1% letaal
A-541-KR	42 inch	66 bar	190 m	490 m
A-601-KR	30 inch	80 bar	170 m	400 m
A-601-01-KR	12 inch	80 bar	90 m	180 m
A-639-KR	48 inch	80 bar	220 m	580 m
A-640-KR	42 inch	80 bar	200 m	520 m
N-507-31-KR	4 inch	40 bar	30 m	45 m
N-508-57-KR	6 inch	40 bar	50 m	70 m

Ter plaatse liggen meerdere aardgastransportleidingen A-541-KR tot en met A-640-KR. In deze leidingenstraat ligt ook een aardgascondensaatleiding van 8 inch en 80 bar. Het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van de leidingstraat bedraagt maximaal 580 meter aan weerszijden van de leidingstraat.

In geval van een calamiteit spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding. Dit geeft in de meeste gevallen een fakkelbrand. Voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om het vuur te doven. De Gasunie zal op afstand de leiding afsluiten, waarna het gas moet opbranden en de fakkelbrand dooft. De rol van de brandweer beperkt zich tot het afzetten van de omgeving, zo mogelijk het redden van de slachtoffers, het koelen van de omgeving en het bestrijden van secundaire branden. Het beoogde plangebied valt binnen de hous burning distance (HBD) van de buisleidingen, wat inhoudt dat dit gebied een 100% lethaal zone is. Binnen de HBD zal een gebouw in geval van een incident van de buisleidingen met grote zekerheid in brand raken. De VRD adviseert hierbij om passende bouwkundige maatregelen te overwegen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd worden tegen brand en warmtestraling van de nabijgelegen buisleidingen.

Geconcludeerd wordt dat het transformatieproject binnen de invloedsfeer van deze leidingstraat is gelegen. Bij het project worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn beperkt kwetsbare objecten waardoor uit oogpunt van externe veiligheid een nadere verantwoording is vereist.

Personendichtheid

Als gevolg van de realisatie van één woning neemt de personendichtheid toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico]. Met 2 woningen bedraagt de toename 4,8 personen in de nachtperiode en 2,4 personen in de dagperiode.

Groepsrisico – beperkte verantwoording

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er worden gekeken naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Onderstaand zijn algemene maatregelen en

uitgangspunten beschreven inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Deze maatregelen moeten afgestemd worden in overleg met de veiligheidsregio.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bezoekers zelfredzaam zijn. De bezoekers kunnen dan snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De (mogelijke) bewoners en gebruikers van het plangebied worden gezien als een gemiddelde vertegenwoordiging van de maatschappij, en daarom als normaal zelfredzaam beschouwd. Vanuit de VRD is geadviseerd dat voor mogelijk toekomstige situaties het gebruik van objecten voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten binnen het gehele plangebied. Dit omdat het gehele plangebied ligt binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Bij incidenten bij en van deze buisleidingen is het handelingsperspectief om te vluchten. Verminderd zelfredzame personen zijn minder goed in staat om te vluchten.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten.

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Het plangebied dient daarom minimaal te beschikken over twee ontsluitingswegen, zodat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Hierin wordt eveneens voorzien door de doorgaande weg (Ellerhuizen). Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. Voor de bestrijding of beperking van een plasbrand heeft de brandweer gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig. De benodigde bluswatercapaciteit dient in overleg met de brandweer/Veiligheidsregio te worden vastgesteld.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de beoogde functiewijziging 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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, 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.

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Vanuit Wet geluidhinder gezien is sprake van een geluidgevoelig object. De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Ellerhuizen. Onderzocht is of ter plaatse van de te realiseren woningen wordt voldaan aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder.

Door GeluidMeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (kenmerk 0009-R-21-Q d.d. 1 oktober 2021) uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het "Ellerhuizen" voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er zijn dan ook geen belemmeringen, met betrekking tot wegverkeerslawaai, geconstateerd om de twee woningen te realiseren. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

4.6 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, immers er is sprake van het toevoegen van 2 woningen. Het project heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

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

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

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

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Vanuit milieuzonering gezien is sprake van een milieugevoelige objecten. De bestaande woning is (al) aan te merken als een bestaand milieugevoelig object. Het toevoegen van 2 extra woningen op hetzelfde perceel zal voor de milieuzonering geen significante effecten hebben.

Ten oosten is op ruim 50 meter een bedrijvenbestemming gelegen. De solitaire ligging van het plangebied (woonbestemming) alsmede de ruime afstand tot het bedrijf maakt dat het project niet leidt tot onevenredige milieuhinder.

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. Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Het parkeren geschiedt op eigen perceel. Ten behoeve van de 2 woningen is voldoende ruimte aanwezig dat voorziet in 5 (extra) parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

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).

Op 22 december 2021 is via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is duidelijk geworden dat het

plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest en dat voor de ruimtelijke onderbouwing er geen waterschapsbelang geldt.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2		1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.		

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het project voorziet het verbouwen en gebruiken van een bestaande schuur ten behoeve van 2 woningen (functiewijziging). Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

Het project 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 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de Wabo-procedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.

De eventuele planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

Projectgegevens

Project : Ellerhuizen 26 te Bedum
Projectnummer : RB 30.234
IMRO : NL.IMRO.1966.WABO9781TT26-VS01
Versie : 01
Datum : December 2022

RooBeek Advies

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