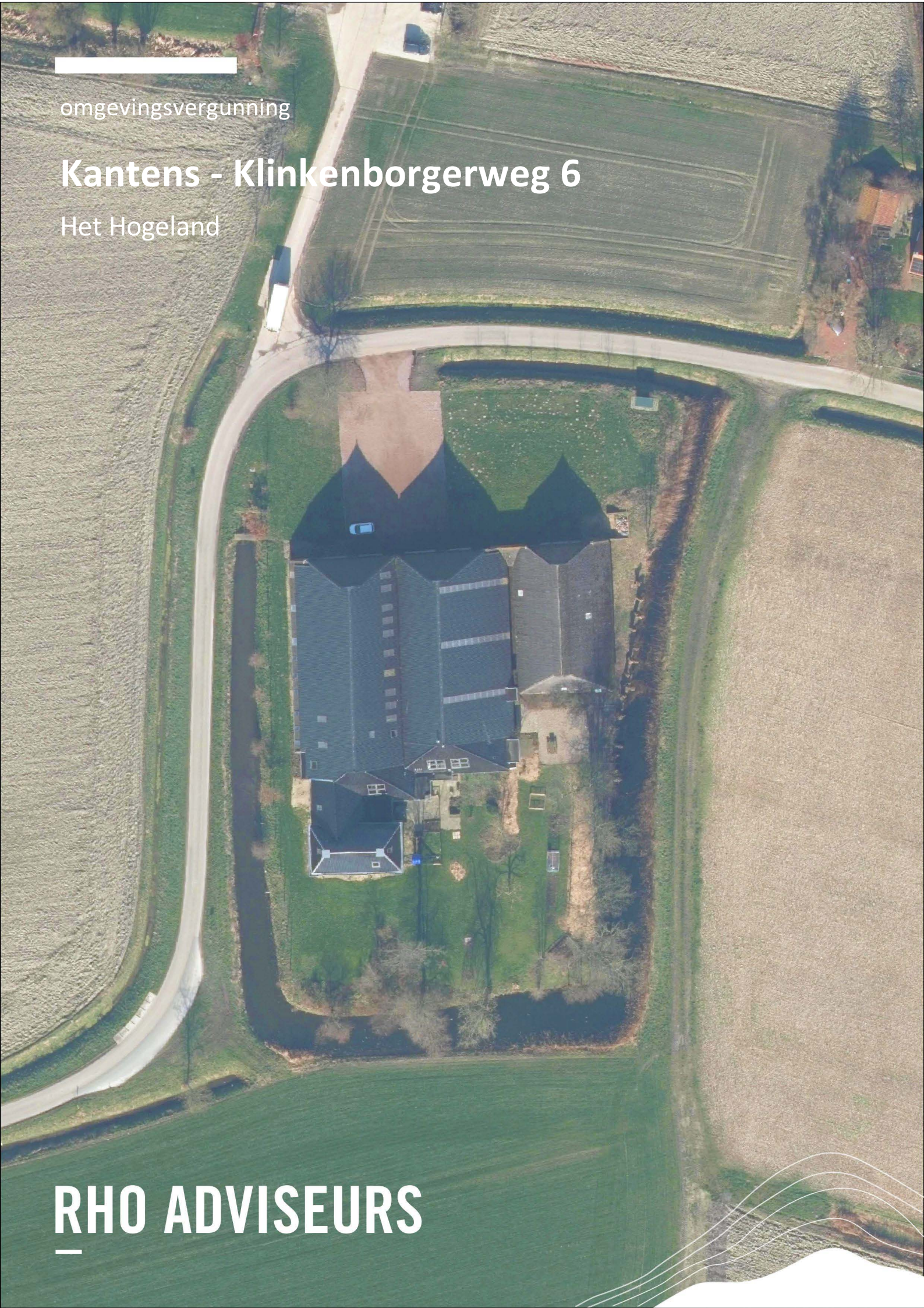




omgevingsvergunning

Kantens - Klinkenborgerweg 6

Het Hogeland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 21-12-2023
IMRO IDN NL.IMRO.1966.WABO9995NE6-VS01

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20231013

AUTEUR
STATUS vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging projectgebied	9
1.3	Planologische regeling	10
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	De bestaande situatie	11
2.2	Voorgenomen situatie	13
2.3	Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	M.e.r.-beoordeling	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Ecologie	22
4.5	Bodem	23
4.6	Geluid	24
4.7	Water	24
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Archeologie	26
4.10	Cultuurhistorie	26
4.11	Externe veiligheid	29
4.12	Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31



Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	33
Bijlagen		
Bijlage 1	Stikstofmemo	
Bijlage 2	AERIUS-berekening	
Bijlage 3	Watertoets	

Ruimtelijke onderbouwing

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Klinkenborgerweg 6, ten noordoosten van Kantens, staat een voormalige boerderijwoning. Deze woonboerderij was voorheen in gebruik als logiesboerderij met een privéwoning. De initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij op te splitsen in vier wooneenheden, die binnen de bestaande bebouwing worden geplaatst. De voorgenomen verbouw vindt vrijwel uitsluitend intern plaats. De gevels van de boerderijshuur worden deels aangepast ten behoeve van meer raampartijen voor lichtinval en de realisatie van een patio.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', omdat het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning in strijd is met de gebruiksregels. Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. In dat kader dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in agrarisch gebied, ten noordoosten van het dorp Kantens. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



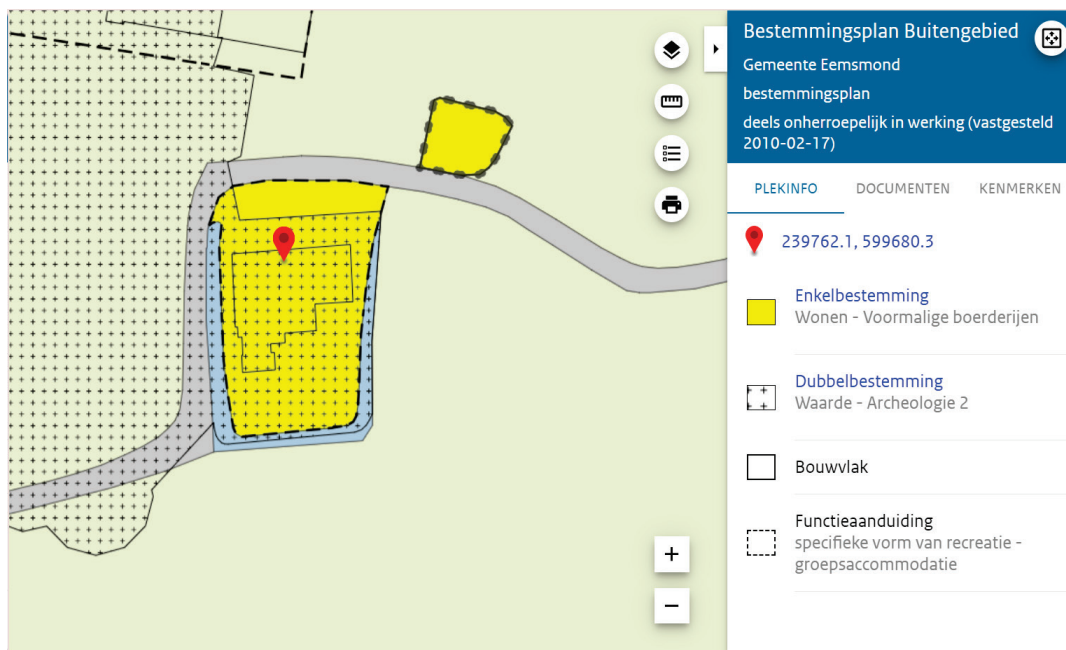
Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied (bron: PDOK Viewer)

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 17 februari 2010 door de voormalige gemeente Eemsmond (nu: gemeente Het Hogeland). Het projectgebied heeft de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen'. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepen en bedrijven. Het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak hoogstens één bedragen. Omdat de woonboerderij wordt opgesplitst in vier wooneenheden, is het projectvoornemen in strijd met de bestemming.

Tevens heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld op 15 oktober 2015, is hierop van toepassing. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m -Mv wordt geroerd, tenzij het bouwwerken betreft met een oppervlakte kleiner dan 15 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor dient op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo de uitgebreide procedure voor afwijken van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen project. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 verantwoordt waarom de gewenste ontwikkeling economisch en maatschappelijk passend is. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een afweging gemaakt en een conclusie gegeven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

Het belangrijkste uitgangspunt van een ruimtelijke onderbouwing is aantonen dat de gewenste ontwikkeling goed inpasbaar is in de omgeving. Dat wordt in dit hoofdstuk onderbouwd. De huidige situatie van het projectgebied zal eerst worden beschreven, waarna wordt beschreven op welke wijze de ontwikkeling in de omgeving wordt ingepast.

2.1 De bestaande situatie

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige boerderij, bestaande uit een voorhuis en een voormalige boerderijschuur. De bedrijfsvoering is al lange tijd beëindigd. Het projectgebied ligt in overwegend agrarisch gebied, ten noordoosten van het dorp Kantens. In de omgeving zijn enkele andere (woon)boerderijen aanwezig. Het projectgebied wordt ontsloten op de Klinkenborgerweg aan de westzijde en de Klinkeborgestil aan de noordzijde. Hier geldt een 60 km/uur-regime. Het projectgebied wordt omsloten door agrarisch gebied. Rond de zuidzijde van het projectgebied liggen watergangen. Aan de randen van het projectgebied is enige opgaande beplanting aanwezig.

De boerderij bestaat in zijn huidige vorm uit een logiesgedeelte met aan aangebouwde privéwoning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 8.009 m², het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 1.042 m².

Enkele aanzichten op het projectgebied zijn weergegeven in figuur 2.1 en 2.2.



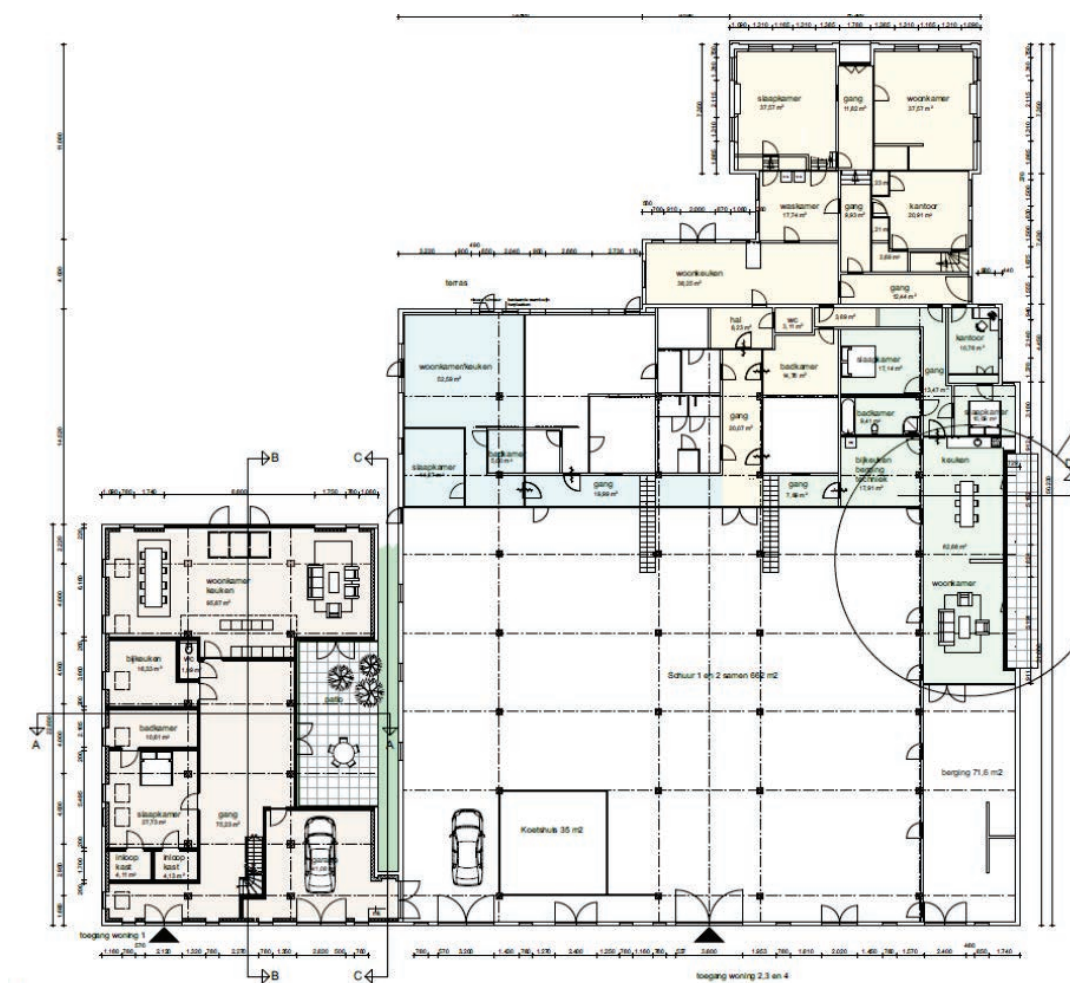
Figuur 2.1 Vooraanzicht projectgebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.2 Zijaanzicht projectgebied met privéwoning (bron: Google Maps)

2.2 Voorgenomen situatie

De aanvraag betreft de verbouwing van de woonboerderij tot vier losse wooneenheden. De voorgenomen verbouw vindt grotendeels intern plaats. Wel worden de gevels van de boerderijschuur aangepast door hier meer raampartijen in aan te brengen ten behoeve van meer lichtinval in de woningen. De gevels van het woonhuis worden niet aangepast. Daarnaast krijgt één van de woningen een kleine patio, waarvoor de gevel ook wordt aangepast. In onderstaande figuur 2.3 is de voorgenomen indeling van de begane grond op de plattegrond weergegeven. Hierbij krijgt de rechterwoning een voordeur aan de zuidkant. De noordelijke woning krijgt een voordeur aan de noordkant. De overige woningen zijn via de boerderijschuur te bereiken. De constructie van de woningen wordt aardbevingsbestendig gemaakt.



Figuur 2.3 Plattegrond woningen

2.2.1 Ruimtelijke inpassing

Doordat de verbouwingen grotendeels inpandig plaatsvinden, zijn de woningen in de toekomstige situatie ruimtelijk goed ingepast. Het aanbrengen van meer raampartijen heeft een beperkte invloed op het karakter van de boerderij.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een logiesboerderij en een vrijstaande woning. In de toekomstige situatie wordt de woonboerderij verbouwd tot vier losse wooneenheden. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers van publicatie 381 van CROW. Gemeente Het Hogeland betreft een niet-stedelijke gemeente en de locatie ligt in buitengebied.

In de huidige situatie heeft het projectgebied de volgende verkeersgeneratie:

- Logiesboerderij (wordt gelijkgesteld aan een éénsterrenhotel): 12,4 mvt/etmaal (10 kamers);
- Vrijstaande woning: 8,2 mvt/etmaal.

In de toekomstige situatie bestaat het projectgebied uit vier losse wooneenheden. Op basis van de CROW-publicatie worden deze eenheden gelijkgesteld aan vier koopappartementen in het dure segment. Dit gaat om een worstcase-scenario, omdat het nog niet bekend is in welk segment de appartementen vallen. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van in totaal ($4 \times 7,4$) 29,6 mvt/etmaal. Dit betekent dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 9 mvt/etmaal toeneemt. Het projectgebied bevindt zich in een 60km/uur-gebied en wordt ontsloten op de Klinkeborgestil. Dit is een ontsluitingsweg in het buitengebied met een laag aantal verkeersbewegingen. De Klinkeborgestil is in staat om de geringe toename van verkeersgeneratie zonder problemen op te vangen.

Parkeren

Om de toekomstige parkeerbehoefte te berekenen wordt eveneens gebruikgemaakt van kencijfers van CROW. Op basis van vier koopappartementen in het dure segment zijn in de toekomstige situatie 10 parkeerplaatsen benodigd ($8,4 + 0,3$ pp bezoekersaandeel per woning). Er is voldoende ruimte om hier op eigen terrein in te voorzien, aangezien het projectgebied in de huidige situatie een parkeerbehoefte heeft voor de logiesboerderij en de vrijstaande woning. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt bij het kiezen voor slimme combinaties van functies en bij het vaststellen van specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI helpt om hier nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle projecten gemaakt moeten worden met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio makkelijker te realiseren.

De regio waarvan gemeente Het Hogeland deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

De gewenste ontwikkeling raakt geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierin wordt bepaald dat de toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten 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 daarop en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toepassing Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder is alleen van toepassing op projecten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724), geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Het projectvoornemen bestaat uit het realiseren van 4 woningen. Tevens is in de huidige situatie al 1 woning aanwezig, waardoor het aantal woningen feitelijk met 3 toeneemt. Hierdoor is het niet noodzakelijk het voornemen te toetsen aan de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Groningen

Op 25 mei 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

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

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit projectgebied ligt in het buitengebied. De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil zij het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

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. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol. Het projectgebied wordt aangemerkt als een inbreidingslocatie, omdat geen extra ruimte vrijgemaakt hoeft te worden ten behoeve van de vier wooneenheden.

Conclusie

Het projectvoornemen voldoet aan de belangen zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen 2022

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 is op 1 juni 2016 vastgesteld door Provinciale Staten. In deze geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening, vastgesteld op 15 november 2022, zijn enkele besluiten verwerkt. De regels uit de verordening volgen uit de Omgevingsvisie.

Artikel 2.9.1 Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Op grond van dit artikel dient een plan dat betrekking heeft op het buitengebied gelegen buiten het aardbevingsgebied, regels stellen ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Het projectvoornemen heeft grotendeels betrekking op een inpandige verbouwing, waarbij alleen de gevels van de boerderijschuur aangepast zullen worden voor meer raamwerken. De gevels van het woonhuis worden niet aangepast. De hoofdvorm van beide gebouwen blijven behouden.

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;
 - 3. in een bij het hoofdgebouw behorend beeldbepalend gebouw;

mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.

In dit geval worden woningen gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw, dat een voormalige boerderij betreft. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met dit artikel. Hieronder is het voornemen getoetst aan 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 nadere regels als bedoeld in het tweede lid.

2. (...)

Uit paragraaf 3.3.1 volgt dat het projectvoornemen aansluit op de regionale afspraken.

Conclusie

Het projectvoornemen is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Provinciale afspraken Groningen

De regio Groningen-Assen (RGA) strekt zich uit over het grondgebied van een zevental gemeenten: Het Hogeland, Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen, Tynaarlo, Noordenveld en Assen. In het gebied wonen in totaal bijna 550.000 mensen, verspreid over steden en dorpen. De regio Groningen-Assen is een prachtige en prettige plek om te wonen, te werken en te recreëren. Om deze kwaliteiten van de regio te behouden en te vergroten is wel actie nodig. In de regio Groningen-Assen is namelijk een groot tekort aan woningen. Er zijn lange wachtrijen voor sociale huurwoningen en er is beperkte doorstroom op de woningmarkt. Starters hebben moeite met het kopen van hun eerste huis en mensen met een zorgvraag kunnen niet doorstromen naar een passende woning. In de regio Groningen-Assen werken overheden intensief samen om deze grote woningbouwopgave aan te pakken.

Uit de provinciale afspraken volgt dat de netto uitbreiding voor het Hogeland tot 2030 uit 962 woningen bestaat. Het projectvoornemen draagt hier met een toevoeging van 3 woningen aan bij.

Conclusie

Het projectvoornemen is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Het Hogeland: Roemte voor Het Hogeland

De Omgevingsvisie van Het Hogeland, vastgesteld in november 2022, geeft richting aan wat de gemeente graag ziet voor de toekomst. Dat doet zij aan de hand van het toekomstbeeld. Met het toekomstbeeld kijkt de gemeente we ver vooruit. Dat beeld wordt vertaald naar ambities voor de gemeente, te weten:

1. Pronkjewail Hogeland;
2. Levend(ig) Hogeland;
3. Ondernemend Hogeland;
4. Groenbewust Hogeland.

Het projectvoornemen draagt ten eerste bij aan de ambitie 'Pronkjewail Hogeland'. Deze ambitie heeft tot doel de landschappelijke, historische en culturele verschillen van de gemeente te behouden. De karakteristieke kenmerken van het projectgebied blijven behouden, doordat de bebouwing nauwelijks gewijzigd wordt. Verder voldoet het projectvoornemen aan de ambitie 'Levend(ig) Hogeland', omdat de woningaantallen passen bij de bevolkingsopbouw. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van het dorp Kantens.

Conclusie

Het projectvoornemen is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Het Hogeland

Het Hogeland vormt sinds 1 januari 2019 één gemeente, met 50 dorpen en een nog groter aantal kleine dorpen of buurtschappen. De gemeente wil in al deze dorpen voorwaarden scheppen voor goed wonen. Een woonvisie is daarvoor een belangrijk beleidsdocument. De woonvisie voor Het Hogeland geldt voor het gehele gebied. Deze visie



bevat keuzes en richtingen op hoofdlijnen, gericht op de langere termijn. Soms gelden uitspraken voor alle dorpen, soms richten ze zich op enkele dorpen, of één specifieke plek.

Uit de Woonvisie volgt dat Kantens een dorp is met veel binding. Voorzieningen en bereikbaarheid alleen zijn dan niet altijd bepalend. In dorpen met een sterke lokale binding is het logischer om woningen te behouden en te herbouwen. Uit de woonvisie volgt verder dat voor woondorpen rond Warffum alleen maatwerk mogelijk is. Dit betekent dat per geval moet worden beoordeeld of er behoefte is aan de woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling.

Conclusie

Het projectvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het projectgebied op de omgeving en omgekeerd. Dat zijn de milieu- en omgevingsaspecten bedrijven en milieuzonering, ecologie, bodem, geluid, water, luchtkwaliteit, archeologie, cultuurhistorische, externe veiligheid en kabels en leidingen.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van (meer dan) 100 hectare of indien een aaneengesloten gebied 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). In de voorgenomen ontwikkeling worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee blijft de ontwikkeling onder de drempelwaarden.

Voor ontwikkelingen die niet de drempelwaarde overschrijden, maar wel zijn aangewezen als categorie, is bepaald dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is. Daarbij rijst de vraag of dat in alle gevallen nodig is. Volgens vaste jurisprudentie is dit afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling, de vormgeving en opzet, de schaalgrootte, de ligging, de voorgenomen functie-wijziging en de vraag of er sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk. Een concreet aantal voorbeelden is niet voorhanden in de jurisprudentie. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, de omstandigheid dat het hier om een in pandige verbouwing gaat en de ligging, wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.



Toetsing

De omgeving van het projectgebied bestaat uit overwegend agrarisch gebied en enkele woningen. Het projectgebied wordt daarom aangemerkt als rustig buitengebied, wat betekent dat een grotere richtafstand moet worden aangehouden in vergelijking tot gemengd gebied. In de huidige situatie kent het projectgebied al een woonbestemming. Er is in de toekomstige situatie dus geen verschil in afstanden die aangehouden dienen te worden ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woningen komen binnen de bestaande woonbestemming te liggen.

Ten noorden van het projectgebied is een agrarisch bedrijf gevestigd, dat bestaat uit de teelt van groenten en wortel- en knolgewassen. Op basis van akkerbouw (bedrijfsgebouwen) uit de VNG-brochure geldt hiervoor een milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Met een afstand van circa 80 meter tussen het bedrijf en het projectgebied wordt hieraan voldaan.

Ten zuidwesten van het projectgebied is een agrarisch bedrijf gevestigd dat zich specialiseert in het fokken van melkvee. Hiervoor geldt een milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 100 meter. Met een afstand van circa 350 meter tussen het bedrijf en het projectgebied wordt ook aan deze richtafstand voldaan. Er bevinden zich geen andere functies in het projectgebied die milieuhinder kunnen veroorzaken. Bovendien is wonen in de huidige situatie planologisch al toegestaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving.

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

In de Wnb wordt ook onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.



Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 8 kilometer van het Natura 2000-gebied de Waddenzee. In dat kader is het van belang om te bepalen of sprake is van een toename aan stikstofdepositie in zowel de gebruiks- als de aanlegfase. Hiertoe is in oktober 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen als Bijlage 1 en Bijlage 2.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermisting en verzuring zijn niet aan de orde. Voor dit project geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Soortenbescherming

Ecologische quickscan

Binnen het projectgebied vindt vrijwel uitsluitend een interne verbouwing plaats. Daarnaast worden er extra raampartijen in de gevels aangebracht en wordt een kleine patio aangelegd. Voor de aanleg van de patio wordt een beperkt deel van de gevel ter plaatse aangepast. Ondanks de relatief kleine aard en omvang van de ingreep en de constructie, dient onderzocht te worden of er voor beschermde soorten mogelijkheden zijn om zich in de constructie te vestigen. Hiervoor dient een ecologische quickscan plaats te vinden. De resultaten van dit onderzoek worden aan een volgende versie van deze onderbouwing toegevoegd.

Ook geldt te allen tijde de zorgplicht. Er kunnen enkele meer algemene soorten voorkomen in het projectgebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door zo te werk te gaan dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of door dieren naar dergelijke habitat te verplaatsen.

Conclusie

Het aspect ecologie staat het projectvoornemen niet in de weg.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij nieuwbouw dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit voldoende is en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing

De gronden zijn in de huidige situatie bestemd voor woondoeleinden. Gezien dit gebruik wordt verwacht dat de bodem eveneens geschikt is voor bewoning in de toekomstige situatie. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Bovendien is de bodemroering beperkt omdat het vrijwel uitsluitend om interne verbouwingswerkzaamheden gaat.

Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Geluid

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen en rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Toetsing

Het projectgebied grenst aan de Klinkenborgerweg en de Klinkenborgestil. Dit zijn 60km/uur-wegen, waarvoor in beginsel een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Echter, gezien de ligging van de weg en de verwachte verkeersbewegingen (het projectgebied ligt in rustig buitengebied), wordt verwacht dat in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat en nader onderzoek niet noodzakelijk is. Bovendien is wonen in de huidige situatie planologisch al toegestaan, waarbij de gemeente in het verleden reeds een akoestische afweging heeft gemaakt. Het projectgebied ligt niet nabij inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, noch bij een spoorweg.

Conclusie

Het aspect geluid staat de voorgenomen projectontwikkeling niet in de weg.

4.7 Water

Toetsingskader

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige projectgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Toetsing

In het kader van het projectvoornemen is de digitale watertoets doorlopen bij het Waterschap Noorderzijlvest. Hieruit blijkt dat er geen procedure moet worden doorlopen. Het verhard oppervlak neemt in het projectgebied niet toe en de nieuwe woningen maken gebruik van de bestaande voorzieningen voor het afvoeren van hemel- en afvalwater. Derhalve is er geen waterschapsbelang. De watertoets is opgenomen in Bijlage 3.

Conclusie

Het aspect water staat het projectvoornemen niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing en conclusie

Het projectgebied ligt in een landelijke omgeving waar sprake is van een goede luchtkwaliteit. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied. De verbouwing van de woonboerderij tot vier wooneenheden heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Tevens valt het project ruimschoots onder de grenswaarde van 1.500 woningen en draagt het daarmee niet in betekende mate bij aan concentratie in de buitenlucht. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over in de Omgevingswet wanneer deze in 2023 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Toetsing

Het projectgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op basis daarvan dient bij ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 15 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat het projectvoornemen overwegend uit een in pandige verbouwing bestaat en de grond niet geroerd wordt, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien is de grond ter plaatse al geroerd bij de aanleg van de huidige bebouwing.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent een integrale afweging van alle belangen die een effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

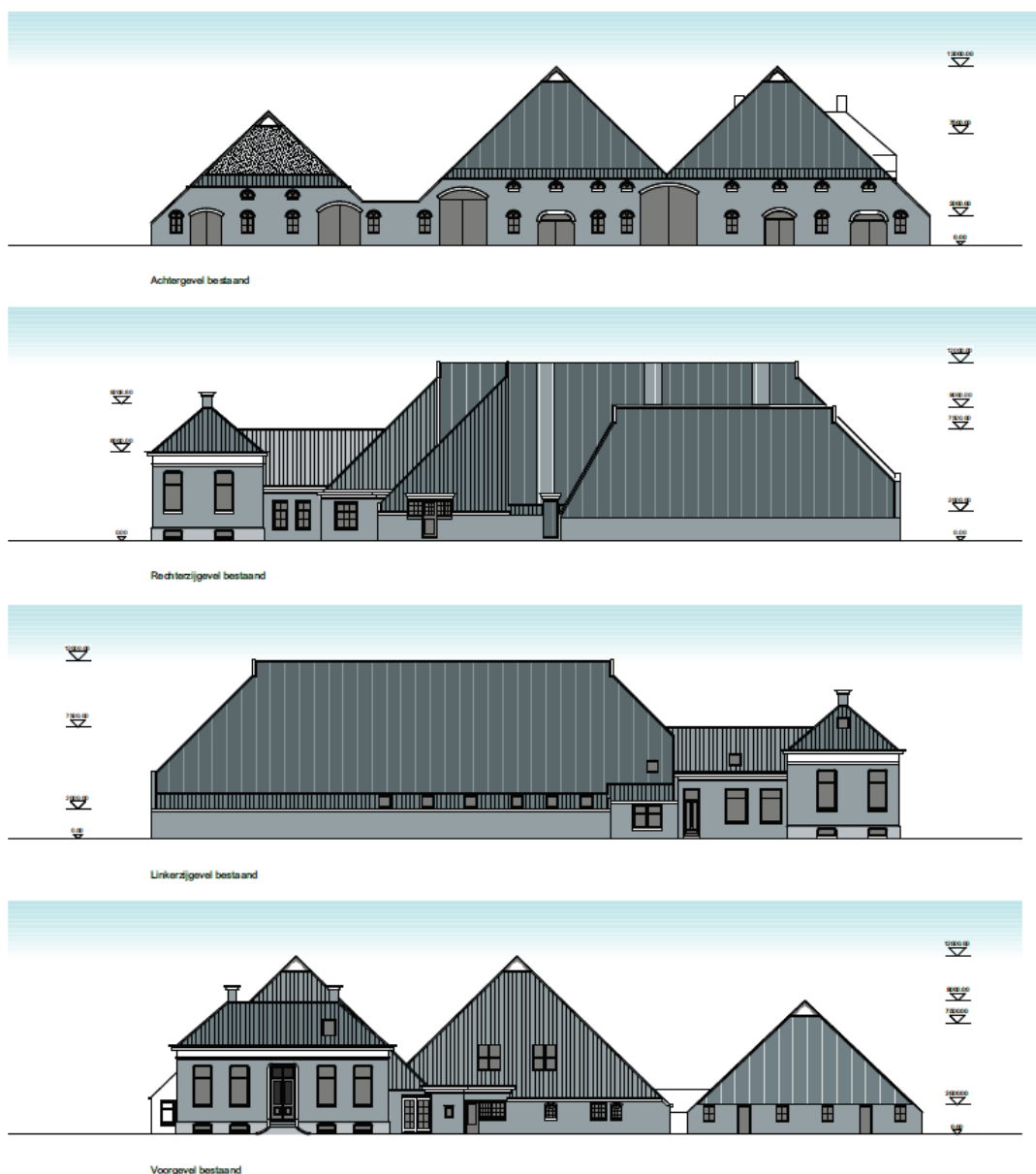
De gemeente Het Hogeland heeft voor haar grondgebied het 'Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed' vastgesteld op 12 juli 2018. Dit bestemmingsplan regelt vastlegging, behoud en instandhouding van karakteristieke gebieden en bebouwing binnen de gemeentegrenzen. De verschijningsvorm van de geselecteerde panden en andere bouwwerken wordt vastgelegd en sloop is gekoppeld aan een vergunning.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'. Ter plaatse van deze functieaanduiding geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen en in Bijlage 1 en Bijlage 2 van het bestemmingsplan genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.

Met het projectvoornemen wordt de gevelindeling van de boerderijwoning enigszins gewijzigd, ten behoeve van meer raamwerken voor lichtinval. De gevels van het oorspronkelijke woonhuis worden niet gewijzigd. Daarnaast

wordt een patio gecreëerd voor de meest zuidwestelijke woning. Op grond van artikel 3.3 van de bouwregels kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 en toestaan dat de gevelindeling wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk.

Op de figuren 4.1 en 4.2 kan de huidige en toekomstige gevelindeling van de woningen worden afgelezen. De bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm, nokrichting en oppervlakte van de gebouwen blijven gehandhaafd. De ingreep beperkt zich tot een gedeeltelijke aanpassing van de gevels van de boerderijwoning, waar de drie nieuwe wooneenheden in worden geplaatst. De gevels van het bestaande woonhuis blijven onaangetast. Bovendien is de patio niet zichtbaar van buitenaf. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het hoofdgebouw.



Figuur 4.1 Huidige gevelindeling



Achtergevel nieuw



Rechtsgevel nieuw



Linksgevel nieuw



Voorgevel nieuw

Figuur 4.2 Toekomstige gevelindeling

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over externe veiligheid om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Getoetst wordt aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^6 /jr als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^6 -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of vervoer van gevaarlijk stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straatpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straatpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straatpaden.

Toetsing

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straatpaden aanwezig.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Inpraak en vooroverleg

In het kader van inspraak en vooroverleg wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen. In een later stadium staat beroep open.

De provincie heeft in reactie laten weten geen bezwaren tegen het voornemen te hebben en geeft aan dat het initiatief in lijn is met de provinciale verordening.

Het definitieve ontwerp en de omgevingsvergunning worden ter inzage gelegd. Na beoordeling van de zienswijzen kan de vergunning worden verleend.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het project (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Dit project heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor de realisatie van vier appartementen aan de Klinkenborgerweg 6 te Kantens. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt over voldoende financiële middelen te beschikken om deze ontwikkeling te realiseren.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten voldoende zijn verzekerd.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo, waarmee het gebruik van een woonhuis voor vier woningen in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

Afweging

Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het karakteristieke gebouw en ook aan de beleefbaarheid daarvan. De voorgestelde functie vormt een aanvulling op het woonaanbod in het gebied en is qua schaal goed passend op de locatie. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

RHO ADVISEURS





Bijlage 1 Stikstofmemo

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 17-10-2023
KENMERK 20231013
VAN N.M. van 't Noordende
AAN --
CC --

PROJECT Kantens – Klinkenborgerweg 6
OPDRACHTGEVER Buro Zomerdijk
AANWEZIG --
AFWEZIG --

STIKSTOFEMISSION EN DEPOSITIE

INLEIDING

In opdracht van Buro Zomerdijk is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van vier appartementen aan de Klinkenborgerweg 6 te Kantens. In deze berekening is rekening gehouden met de inzet van dieselmaterieel en verkeersbewegingen als emissiebron. Aan de Klinkenborgerweg 6 staat een voormalige boerderijwoning. De initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij op te splitsen in vier wooneenheden, die binnen de bestaande bebouwing worden geplaatst. De voorgenomen verbouw vindt grotendeels intern plaats. De gevels worden aangepast ten behoeve van meer raampartijen voor lichtinval. In deze berekening wordt desondanks uitgegaan van een worstcase-scenario van vier woningen. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', omdat het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning in strijd is met de gebruiksregels. Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan via de uitgebreide procedure de beoogde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve hiervan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, waarbij is onderzocht of het projectvoornemen mogelijk negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden.

WETTELIJK KADER

Algemeen

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

De vervallen Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

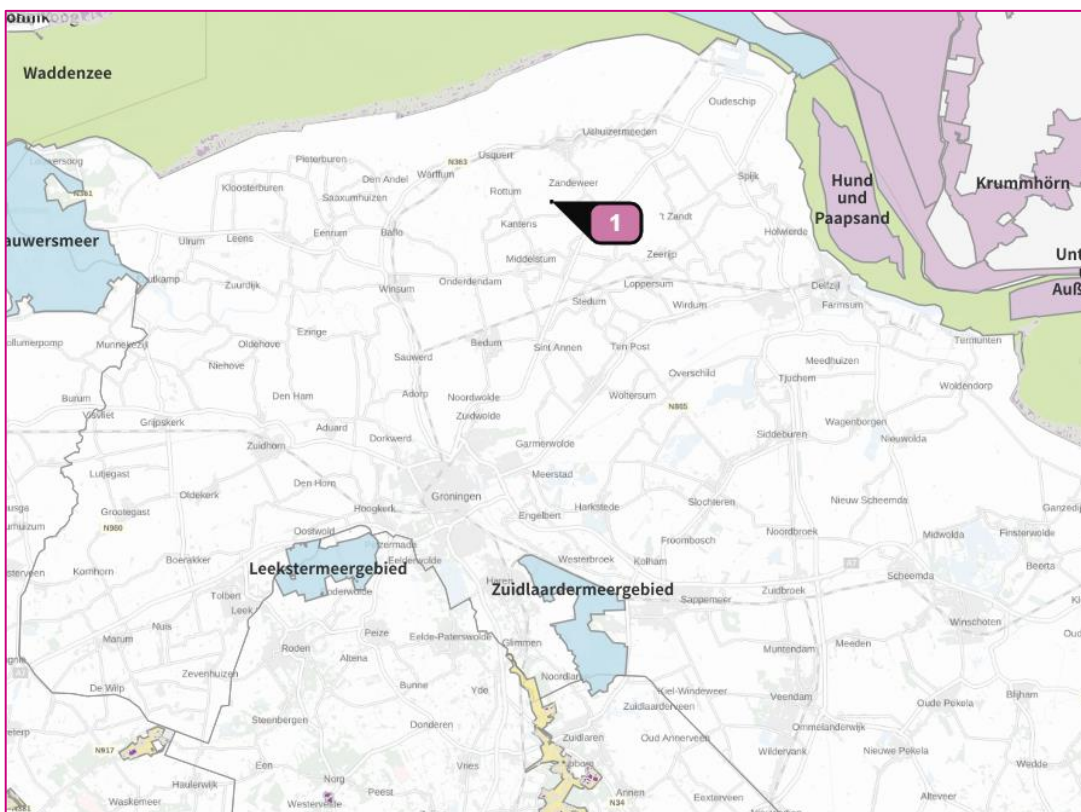
Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de bouwvrijstelling in relatie met stikstofdepositie die per 1 juli 2022 via de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking is getreden. De Wsn en de Bsn regelden een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Met de uitspraak van 2 november 2022 komt deze bouwvrijstelling (zgn. aanlegfase) te vervallen. Voor ruimtelijke plannen en projecten dient daarom de aanleg- en exploitatiefase meegenomen te worden om te bepalen of er een stikstofdepositie is. In het voorliggende onderzoek zijn de aanleg- en exploitatiefase meegenomen in de berekening.



AERIUS CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

AERIUS Calculator, release 5 oktober 2023

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 5 oktober 2023) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het projectgebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De Natura 2000-gebieden die binnen 25 kilometer van het projectgebied zijn gelegen betreffen de Waddenzee, Hund und Paapsand en het Zuidlaardermeergebied. Van deze Natura 2000-gebieden betreft de Waddenzee een stikstofgevoelig Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het projectgebied.



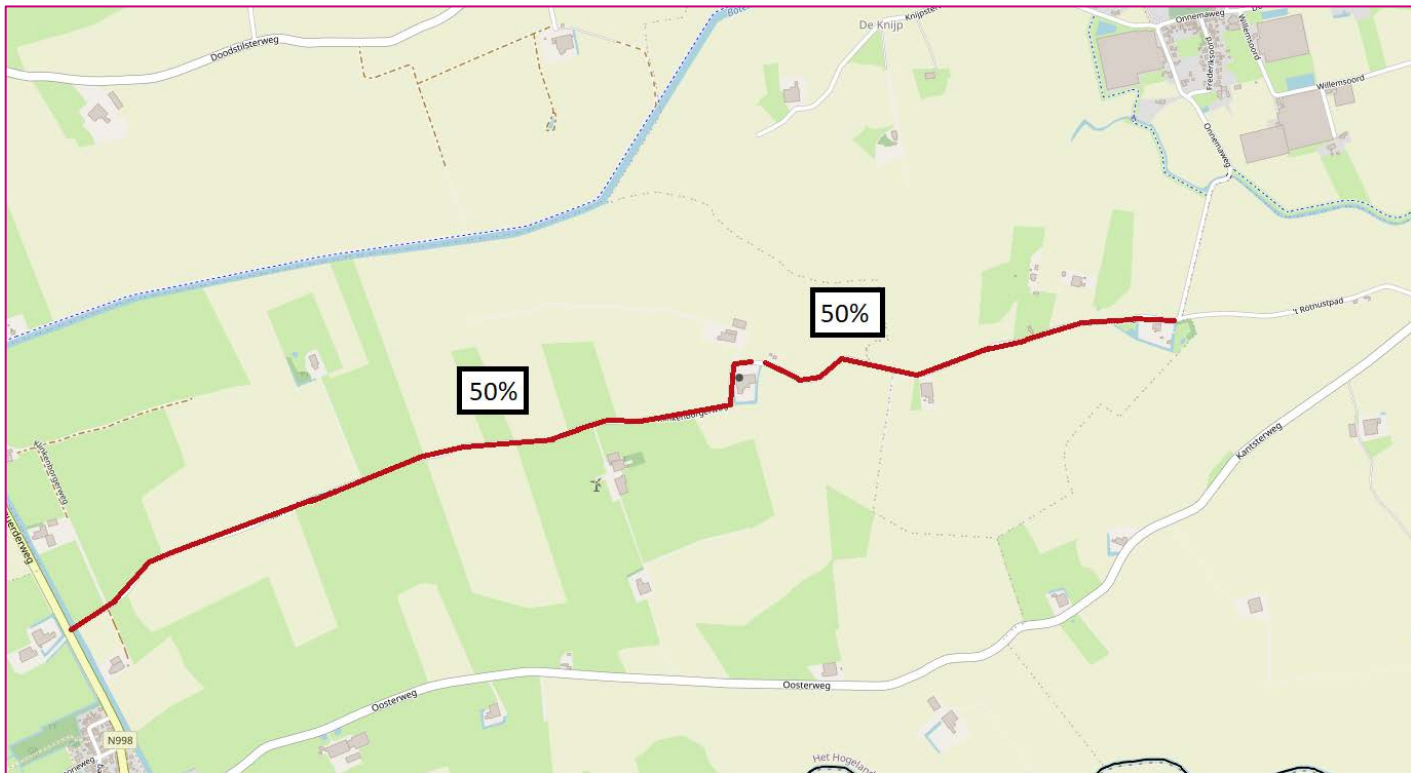
Figuur 1: Projectgebied met meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Exploitatiefase (rekenjaar: 2024)

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze appartementen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de appartementen.

Op basis van maximaal vier appartementen bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 29,6 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381), zie tabel 1. De verkeersgeneratie op basis van de CROW-kentallen is deels gebaseerd op de omgevingseigenschappen van de locatie en de deels van de directe omgeving. De gemeente Het Hogeland betreft een niet-stedelijke gemeente en de locatie ligt in buitengebied. Het aantal verkeersbewegingen per woning van zware motorvoertuigen bedraagt 0,02 mvt/etmaal (CROW publicatie 381). Het totale aantal verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen aan de Klinkenborgerweg 6 bedraagt afgerond 0,08 mvt/etmaal.

Voor de rijroutes en rijrichtingen is het heersende verkeersbeeld van belang. Het wegverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld als het qua rij- en stopgedrag en intensiteit niet meer te onderscheiden is van het overige wegverkeer. Voor wat betreft de lengte van de rijroutes is uitgegaan van twee rijroutes vanaf het middenterrein waar de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zie figuur 2. Vanaf hier zal 50% van het verkeer in westelijke richting rijden over de Klinkenborgerweg, waarmee het dorp Kantens en de N998 bereikt kunnen worden. De overige 50% zal in oostelijke richting rijden over de Klinkenborgerweg. Vanaf hier kunnen Zevenhuizen en de N999 bereikt worden. Het aantal verkeersbewegingen per rijroute is weergegeven in tabel 2.



Figuur 2: Schematische weergave rijroutes verkeersgeneratie

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneenheden	Kencijfer CROW per wooneenheid	Verkeersgeneratie per etmaal
Koop, appartement, duur	4	7,4	29,6

Tabel 2: Verdeling verkeersgeneratie over rijroutes

	Verdeling wegverkeer	Verkeersgeneratie per etmaal
Klinkenborgerweg-west	50%	14,8
Klinkenborgerweg-oost	50%	14,8
Totaal		29,6

Aanlegfase (rekenjaar: 2024)

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselvebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 80 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 20 verkeersbewegingen per woning per jaar. Voor het vervoer van personeel zijn er 14 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de rijroute van het wegverkeer is uitgegaan van een rijroute vanaf het plangebied richting Zevenhuizen, omdat de N46 hier sneller mee bereikt kan worden.
2. De aanlegfase van de woningen valt te splitsen in de voorbereidings-/grondwerkfase en de bouwphase. Gedurende voorbereiding/grondwerk vindt het bouw- en woonrijp maken plaats. Het gaat hier om de aanleg van de funderingen, rioleeringen, bekabeling, wegen, bestrating, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Gedurende de bouwphase vindt de daadwerkelijke constructie van de woningen plaats.

Tabel 3: Specificatie van het dieselmaterieel

Activiteit	Klasse	Dieselvebruik [liter/uur]	Uren/dag	Aantal dagen/ Woning	Totaal aantal uren	Totaal diesel- verbruik [liter]
Appartement (1 stuks)						
Vorbereiding/grondwerk	STAGE IV, 130-300 KW	15	8	2	64	960
Bouwphase	STAGE IV, 75-130 KW	10	8	1	32	320
Totaal						320

RESULTATEN EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en exploitatiefase zijn worst-case in dezelfde berekening meegenomen. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Bijlage 2 AERIUS-berekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho Adviseurs
Klinkenborgerweg 6,
9995 NE Kantens

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Kantens - Klinkenborgerweg 6
Verbouwing woonboerderij tot vier appartementen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RWY5Pp2Jepuo
17 oktober 2023, 09:57
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Exploitatie- en aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	1,0 kg/j	50,2 kg/j

Resultaten

Exploitatie- en aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

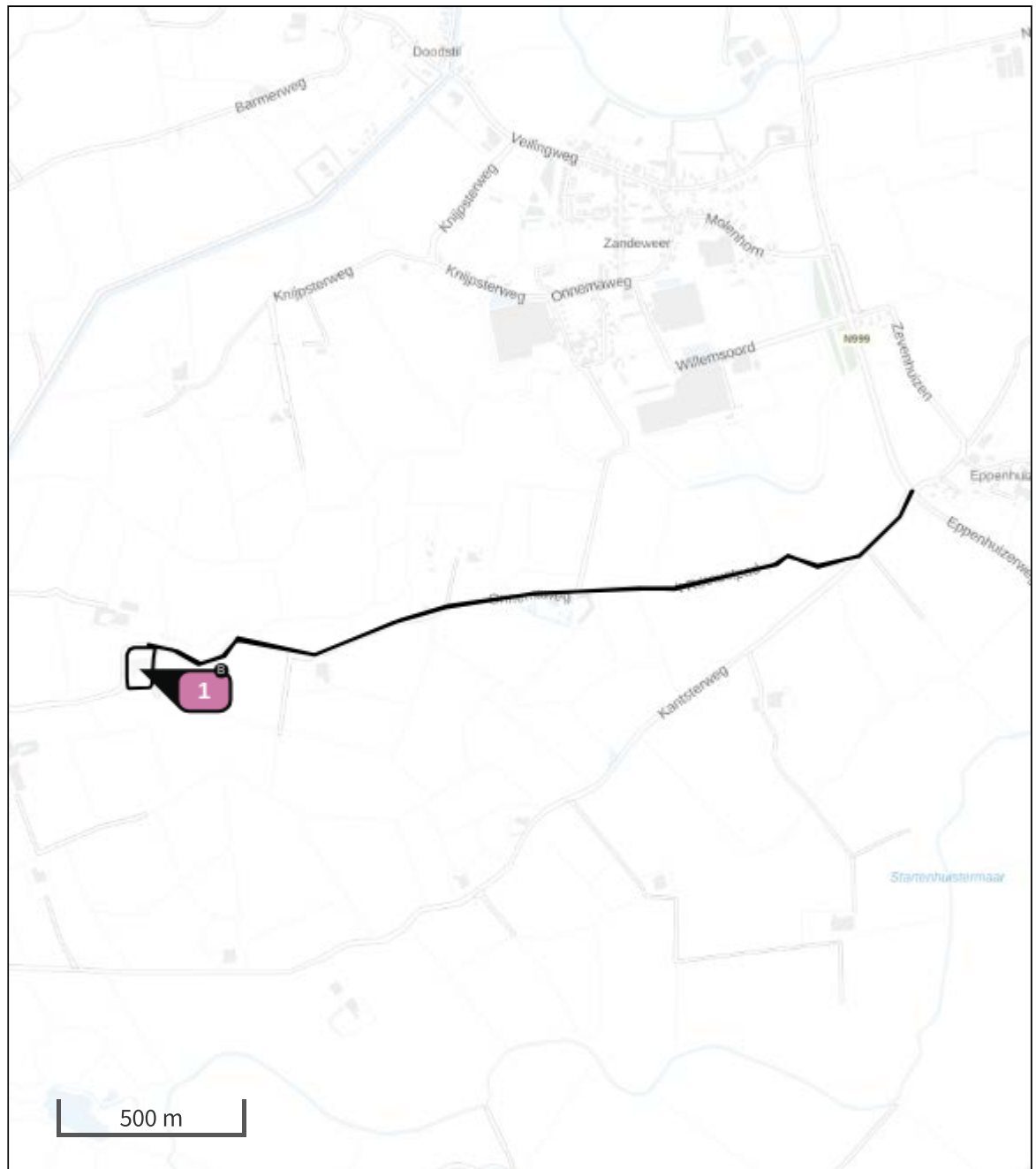


Exploitatie- en aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Dieselmaterieel	0,3 kg/j	42,7 kg/j
Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	7,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Exploitatie- en aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Exploitatie- en aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Dieselmaterieel	NO _x	42,7 kg/j
Locatie	X:239764,15 Y:599659,36	NH ₃	0,3 kg/j
Oppervlakte	0,76 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Vorbereiding/grondwerk	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	960 l/j	64 u/j	0 l/j	NO _x	32,0 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Bouwfase	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	320 l/j	32 u/j	0 l/j	NO _x	10,7 kg/j
					NH ₃	76,8 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute exploitatiefase	Links	Rechts	NO _x	4,7 kg/j
Locatie	X:240856,64 Y:599863,62	Type scherm	-	NO ₂	1,0 kg/j
Lengte	2.267,75 m	Hoogte	-	NH ₃	0,4 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	29,6 /etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,1 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute aanlegfase	Links	Rechts	NO _x	2,7 kg/j
Locatie	X:240855,99 Y:599864,82	Type scherm	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	2.279,35 m	Hoogte	-	NH ₃	0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	80,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	14,0 /etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



Bijlage 3 Watertoets

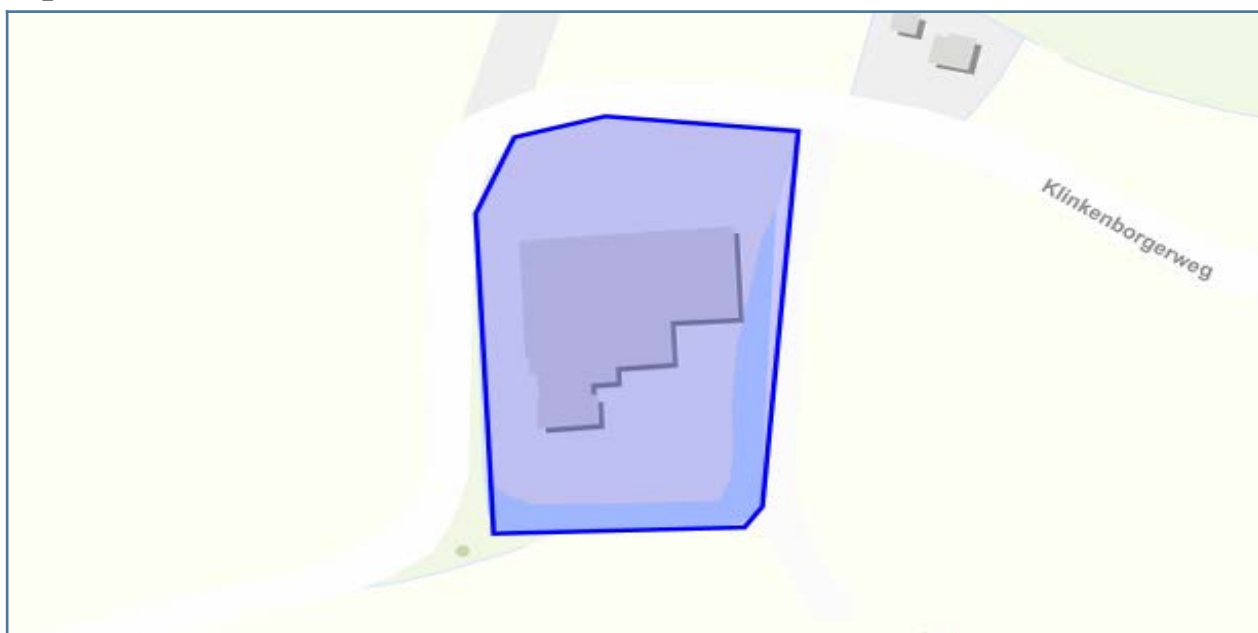
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft?	ja
Wordt er oppervlaktewater gedempt?	nee
Wordt er oppervlaktewater gegraven?	nee
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

Het Waterschap verwacht geen actie van u.

Waar moet ik op letten?

1

RHO ADVISEURS

info@rho.nl

0102018555

WWW.RHO.NL

