

Wijzigingsplan Ooster-Waarddijk 4, Kommerzijk (realisatie van een plattelandswoning)

VASTGESTELD

LOCATIE:

Ooster-Waarddijk 4
9881 TB Kommerzijk

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

november 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Doel	4
1.5	Verantwoording	5
1.6	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	5
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het perceel in zijn omgeving	7
2.3	Het gewenste plan	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Wet plattelandswoning</i>	<i>9</i>
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	<i>Omgevingsvisie en -verordening</i>	<i>9</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	<i>Structuurvisie 2030</i>	<i>10</i>
3.3.2	<i>Beleidsnota archeologie en cultuurhistorie</i>	<i>10</i>
3.3.3	<i>Bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn</i>	<i>11</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	13
4.1	Archeologie	13
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>13</i>
4.2	Cultuurhistorie	13
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>13</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>14</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	14
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>14</i>
4.4	Bodem	15
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>15</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>16</i>
4.5	Ecologie	17
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>17</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>17</i>
4.6	Geluid	18
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>18</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>19</i>
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>20</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>20</i>
4.8	M.E.R.-beoordeling	20
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>20</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>21</i>

4.9	Milieuhinder	21
4.9.1	Aanleiding en doel	21
4.9.2	Doorwerking naar het plan	22
4.10	Landschappelijke inpassing	23
4.10.1	Aanleiding en doel	23
4.10.2	Doorwerking naar het plan	23
4.11	Watertoets	23
4.11.1	Aanleiding en doel	23
4.11.2	Doorwerking naar het plan	23
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP HET WIJZIGINGSPLAN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestemmingsregels	26
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN	28
7.1	Watertoets	29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Deze toelichting is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

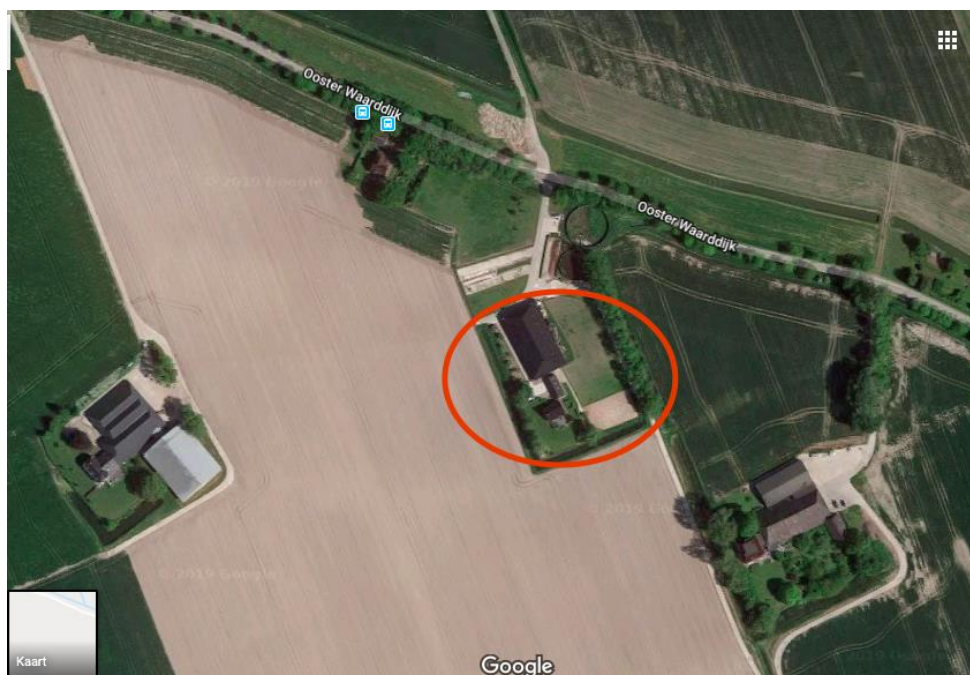
Op het perceel Ooster-Waarddijk 4 te Kommerzijl bevindt zich een akkerbouwbedrijf. Deze locatie maakt onderdeel uit van het agrarisch bedrijf waarvan de eigenaar op het naastgelegen agrarisch bedrijf woont (Ooster-Waarddijk 7). De locatie aan de Ooster-Waarddijk 4 heeft één bedrijfswoning en de wens bestaat om deze niet meer als bedrijfswoning te gebruiken. De woning heeft lang gefungeerd als dienstwoning voor personeel van het hier gelegen melkveebedrijf. De ondernemer heeft het melkvee recentelijk verkocht en benut het erf en de schuren nu voor het akkerbouwbedrijf. De bedrijfswoning is derhalve niet langer nodig.

Om de bewoning door derden mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning als plattelandswoning aan te merken. Dit houdt in dat de woning in milieutechnische zin deel uit blijft maken van het agrarische bedrijf, maar dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, zonder dat het agrarisch bedrijf in zijn milieuruimte beperkt wordt.

Het vigerende bestemmingsplan kent de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een plattelandswoning te realiseren en daardoor in overeenstemming te brengen met de gewenste ontwikkeling. Met het onderhavige wijzigingsplan wordt gebruikgemaakt van de hier genoemde wijzigingsbevoegdheid.

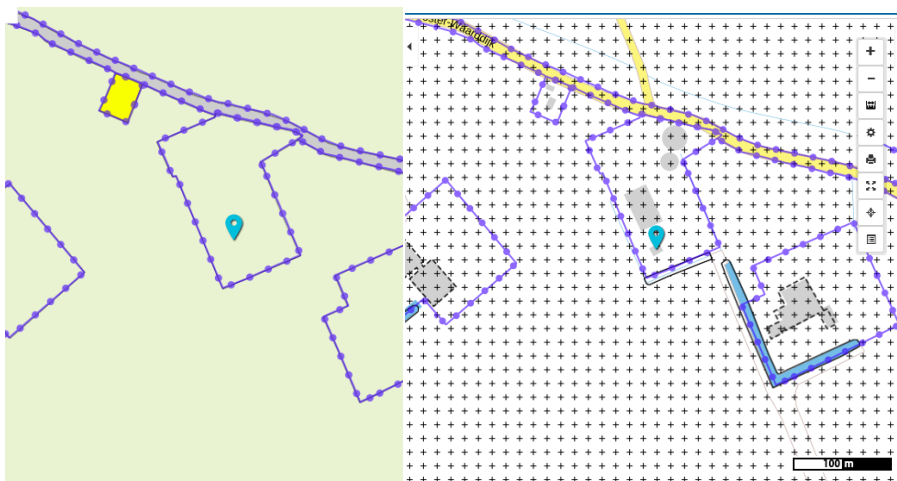
1.3 Planologisch kader

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen plangebied) is aangegeven op navolgende afbeelding.



Overzicht plangebied

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn, vastgesteld d.d. 27 maart 2019. Het pand heeft hierin de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6, zoals hieronder weergegeven.



bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6

1.4

Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende toelichting is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van 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 uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij 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 Gebiedsbeschrijving en historie

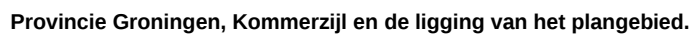
2.1 Ligging en historie

Het perceel Ooster-Waarddijk 4 te Kommerzijl bevindt zich in het buitengebied van Kommerzijl en is gelegen binnen de Groningse gemeente Westerkwartier. De boerderij dateert van begin 1900. Sinds 1970 heeft de eigenaar het in pacht (gebouwen plus omliggende grond). In 2007 is de boerderij met gronden aangekocht.

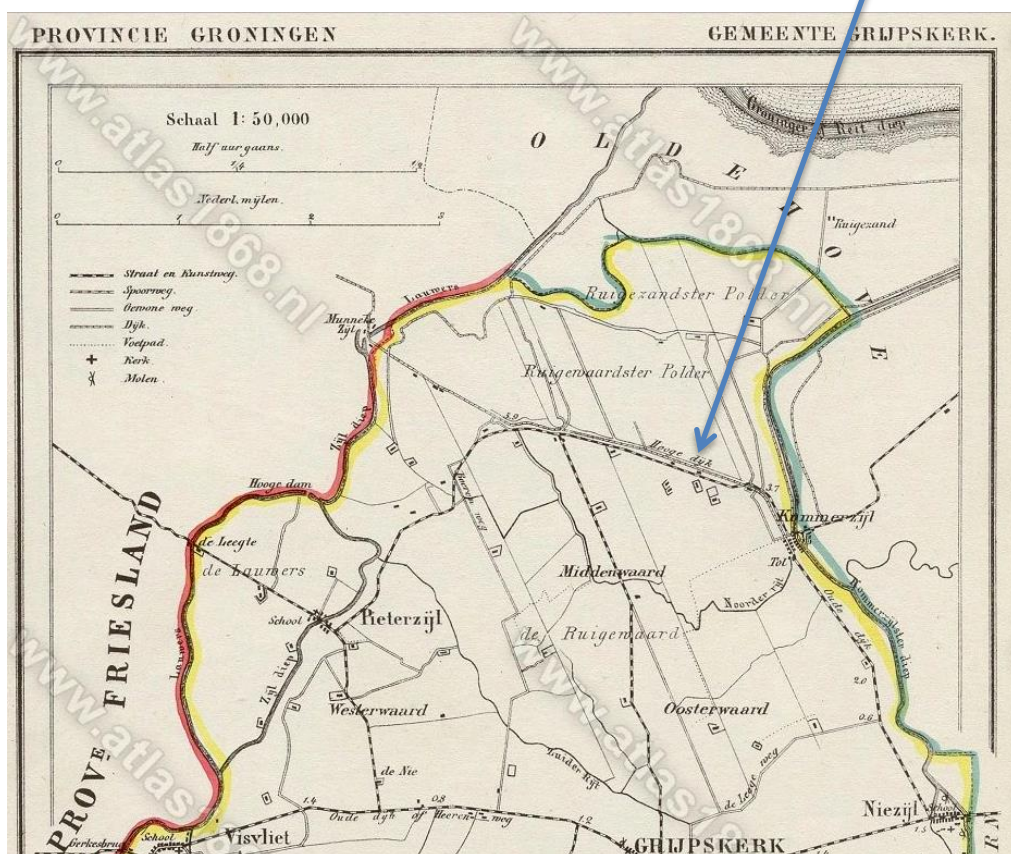
Van begin jaren 70 tot 2016 zijn de gebouwen in gebruik geweest als rundveehouderij. Nu worden de schuren gebruikt voor opslag voor agrarische machines ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

In 2010 is het voormalige voorhuis gesloopt en een nieuwe woning op enige afstand van de schuren geplaatst. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.

Toelichting



Locatie Ooster-Waarddijk 4

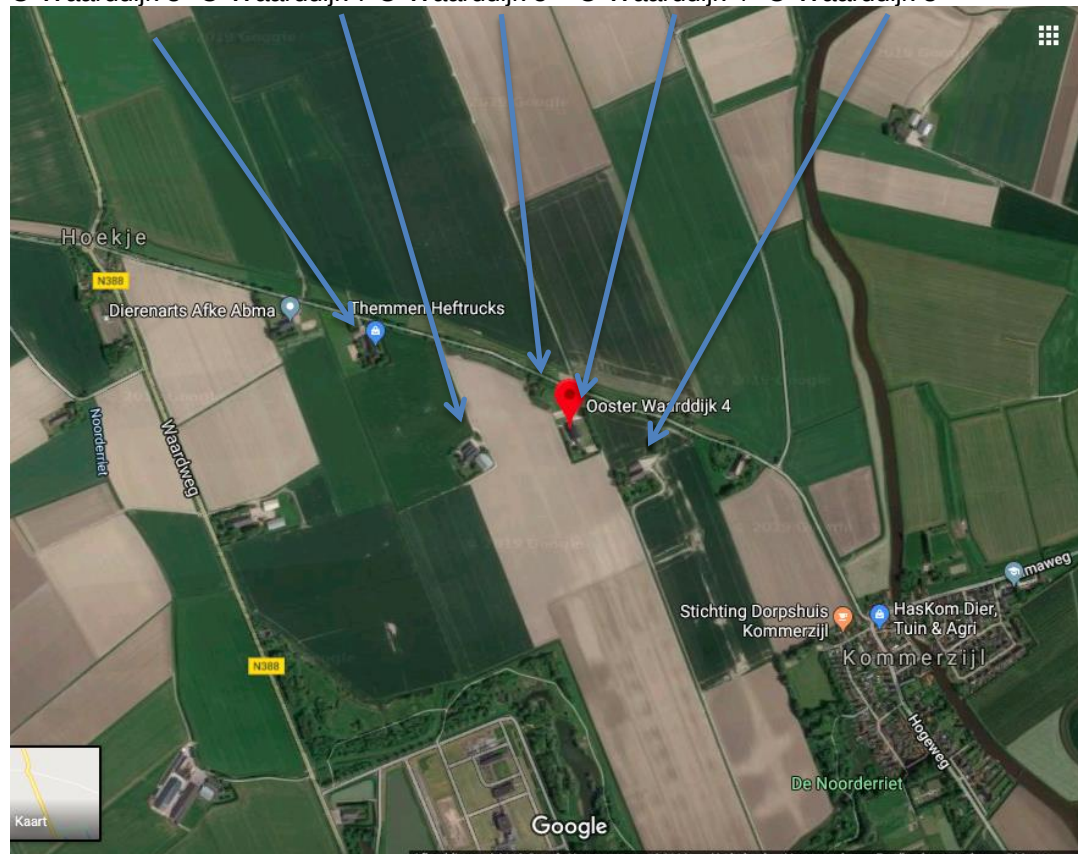


www.atlas1868, gemeenteatlas Kuyper.

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Oosterwaarddijk 4 te Kommerzijl. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.

O-Waarddijk 8 O-Waarddijk 7 O-Waarddijk 5 O-Waarddijk 4 O-Waarddijk 3



Ten oosten bevindt zich een boerderij aan de Ooster-Waarddijk 3 (bestemming agrarisch), ten noordwesten bevindt zich een woonbestemming aan de Ooster-Waarddijk 5. Ooster-Waarddijk 7 is eveneens agrarisch, Ooster-Waarddijk 8 is een bedrijf dat zich richt op de verkoop en verhuur van heftrucks.

2.3 Het gewenste plan

De initiatiefnemer wil van de bedrijfswoning een plattelandswoning maken om deze geschikt te maken voor het bewonen door derden.

Hieronder een weergave van de locatie vanuit de lucht van de huidige situatie.

Vastgesteld

Toelichting

Bovenaanzicht huidige situatie



Aanzicht planlocatie huidige situatie



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 *Wet plattelandswoning*

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De Wet plattelandswoning regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. Deze wet geeft een oplossing voor bedrijfswoningen die niet meer als dusdanig in gebruik zijn, maar bij een planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de toepassing van de regeling is wel van belang dat de gemeente een planologisch besluit neemt.

Andere rijksbelangen hebben geen betrekking op de hier gewenste ontwikkelingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie en -verordening*

Op 1 juni 2016 is de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020 vastgesteld, waarin het provinciaal beleid is verwoord. Op 1 juni 2016 is ook de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het provinciale beleid is in de Omgevingsvisie geordend in vijf samenhangende thema's: ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu en elf provinciale 'belangen'.

De provinciale belangen zijn in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden als functionele aspecten waaronder verkeer en vervoer en wonen.

De provincie wil ontwikkelingen naar een duurzame landbouw stimuleren. De Omgevingsverordening voorziet niet in een toename van het aantal woningen in het buitengebied. In dit geval is daar ook geen sprake van. Voorliggend plan is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

Op 6 juni 2011 is in het vervolg op de Toekomstvisie 2030 de Structuurvisie 2030 van de toenmalige gemeente Zuidhorn vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de ruimtelijke uitwerking van de integrale visie op de toekomst van het grondgebied van de voormalige gemeente Zuidhorn, inmiddels opgegaan in gemeente Westerkwartier. De ruimtelijk-economische structuur van Zuidhorn wordt in eerste instantie bepaald door de agrarische sector in het buitengebied. De agrarische sector heeft - naast een landschappelijke – een belangrijke economische functie. De structuurvisie zet in op de versterking van de agrarische sector door onder andere schaalvergroting mogelijk te maken. De agrarische sector krijgt in beginsel meer ruimte, waarbij de gemeente ook hier aandacht vraagt voor een goede landschappelijke inpassing. De wijziging van een overbodig geworden bedrijfswoning naar een plattelandswoning past binnen deze visie.

3.3.2 Beleidsnota archeologie en cultuurhistorie

Door de wetswijziging van de Monumentenwet 1988 op 1 september 2007 met de Wet voor de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten zélf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed binnen hun gemeentegrenzen. Archeologie is door het van kracht worden van de nieuwe wet een verplicht onderdeel van het ruimtelijk besluitvormingsproces geworden. Gemeenten krijgen de belangrijke taak om het archeologisch belang af te wegen tegen alle andere belangen die een rol spelen in dit proces. Zij moeten rekening houden met mogelijke archeologische waarden bij het opstellen van een wijzigingsplan of bij aanpassing/actualisering van een bestaand bestemmingsplan. De gemeente heeft de mogelijkheid om bij het afgeven van omgevingsvergunningen archeologisch onderzoek te eisen. De gemeente Zuidhorn is zich bewust van deze verantwoordelijkheid en heeft het beleid vastgelegd in een beleidsnota archeologie. Dit is het document “Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn”, rapportnummer: V1019a.

Op deze wijze wordt archeologie in een integraal kader geplaatst en wordt er op de juiste wijze vorm gegeven aan de nieuwe verplichtingen.

Voor Cultuurhistorie is het document “Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn”, rapportnummer: V109b opgesteld.

De voor dit plangebied relevante aspecten worden verder behandeld in paragraaf 4.1, 4.2 en 4.10.

3.3.3 Bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn

De voormalige gemeente Zuidhorn heeft op 12 april 2010 het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn vastgesteld. Dit bestemmingsplan kent het begrip plattelandswoning (nog) niet.

Op 27 maart 2019 heeft de gemeente Westerkwartier het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening) vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor plattelandswoningen. De aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - plattelandswoning’ kan worden aangebracht, met dien verstande dat:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, niet noodzakelijk is;
2. medewerking alleen op voldoende onderbouwd verzoek van zowel de bewoner als de bedrijfsvoerder wordt overwogen;
3. er tenminste sprake is van een reëel agrarische bedrijfsvoering;
4. er voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden gemotiveerd vanuit de planologisch maximale afstanden voor het agrarisch bedrijf;
5. na toekennen van de aanduiding geen medewerking wordt verleend voor nieuwe bedrijfswoningen bij het agrarische bedrijf;
6. de bestaande functionele inrichting tussen het agrarisch bedrijf en de plattelandswoning uitgangspunt is om de visueel ruimtelijke impact tot een minimum te beperken en de visuele eenheid van het geheel zo goed mogelijk te waarborgen.

Voorliggend plan is in overeenstemming met deze voorwaarden:

1. met het overgaan van het veehouderijbedrijf naar het akkerbouwbedrijf, is huisvesting in de bijgelegen bedrijfswoning niet langer noodzakelijk;
2. de beoogde wijziging is in overeenstemming met de wensen van zowel de beoogd bewoner als de bedrijfsvoerder, zo blijkt ook uit het reeds getekende koopcontract;
3. de schuren en het erf maken deel uit van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf;
4. aan de gestelde planologisch maximale afstanden voor het agrarisch bedrijf wordt voldaan, zie hiervoor ook hoofdstuk 4;

5. hierop is artikel 42.2 (anti-dubbeltelregel) van toepassing. Met toepassing van dit artikel is een (tweede) bedrijfswoning uitgesloten;
6. visueel blijven woning en bedrijf een geheel vormen, omdat de huidige situatie blijft voortbestaan.

Aldus voorziet dit wijzigingsplan in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in 'Agrarisch - specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn. In de regels zijn de van toepassing zijnde bestemmingen integraal opgenomen.

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

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota "Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn", rapportnummer: V1019a, geeft handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente. Dit is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (herziening), waarin het perceel is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Archeologie 6'.

Het wijzigen van één van de bedrijfswoningen naar een plattelandswoning heeft geen invloed op de archeologische waarde van het perceel. Er wordt niet gesloopt en niet nieuw gebouwd. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig. 

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Sinds 1 januari 2012 is de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project

Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving. In het rapport “Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn”, rapportnummer: V1019b, zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het plangebied ligt niet in een gebied met aangewezen cultuurhistorische waarden. De bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bestaande boerderij heeft geen monumentale of andere beschermde status. 

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

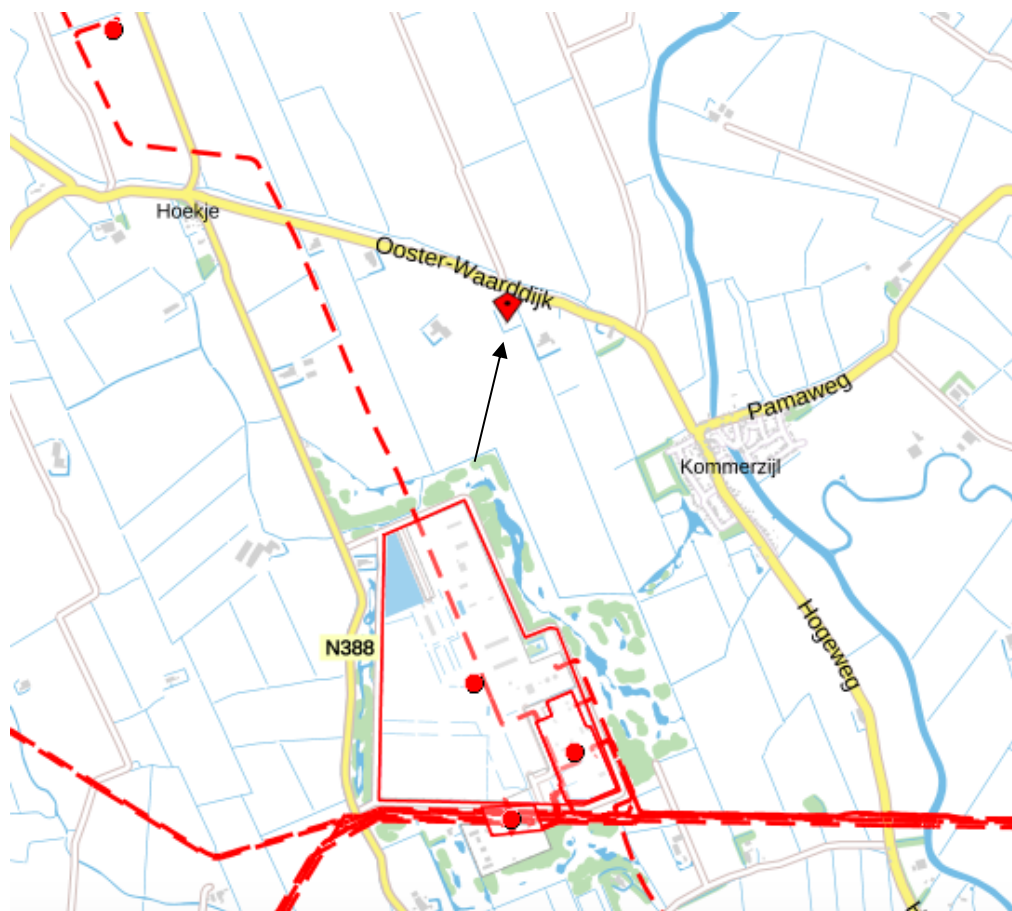
4.3.1 Aanleiding en doel

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart



Het plangebied ligt op ruim 600 meter van de NAM-locatie Gripskerk. Deze afstand wijzigt niet met de bestemmingswijziging, de huidige situatie blijft ongewijzigd.

In de nabije omgeving liggen akkerbouwbedrijven. Deze worden niet aangemerkt als een risico veroorzakende inrichting. Ook hier wordt de situatie niet gewijzigd. Er wordt door de plattelandswoning geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object opgericht, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten.

Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Ter plaatse worden geen gebouwen gesloopt of nieuw opgericht. De situatie wijzigt niet. Daarom is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

4.5 Ecologie

4.5.1 *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is driedelig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

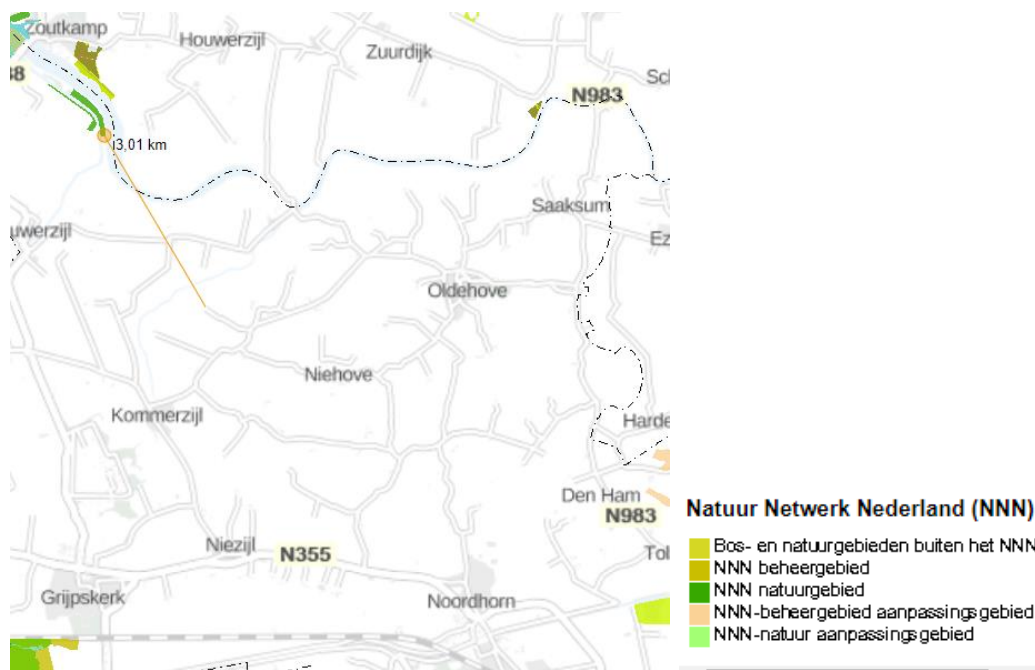
4.5.2 *Doorwerking naar het plan*

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Rondom het plangebied bevinden zich NNN-gebieden en bos- en natuurgebieden die buiten de NNN vallen. Het dichtst bij gelegen NNN-gebied - het Lauwersmeergebied- bevindt zich ruim 3.000 meter (ten noorden) van het plangebied, de andere gebieden liggen allemaal op grotere afstand. Zie de kaart hierna.



Kaart Natuurbeheerplan 2018, provincie Groningen

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN en gezien de afstanden tot de omliggende gebieden kan gesteld worden dat er geen invloed is op een NNN-gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Bij een wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij niet gesloopt of gebouwd wordt, is soortenbescherming niet aan de orde.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

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).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen. Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele 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 de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Met het planvoornemen wijzigen de activiteiten van het akkerbouwbedrijf niet. Ter plaatse van de plattelandswoning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor geluid bestaat een richtafstand uit de basiszoneringslijst van de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor akkerbouwbedrijven geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter. De richtafstand wordt berekend tussen de grens van de inrichting en het milieugevoelig object, in dit geval de plattelandswoning. De grens van de inrichting is in dit geval niet eenduidig: de plattelandswoning blijft binnen het 'bestemmingsvlak' van het bedrijf en blijft milieutechnisch een onderdeel van de inrichting. De afstand tussen de plattelandswoning en de dichtst bij gelegen schuur is 30 meter. Er wordt dus aan de geldende richtafstand voldaan.

Hiermee kan gesteld worden dat de te wijzigen bedrijfswoning naar plattelandswoning akoestisch verantwoord is.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Op het onderhavige akkerbouwbedrijf vindt in beperkte mate emissie van fijnstof plaats door het gebruik van landbouwmachines. Er wordt geen uitbreiding van deze activiteiten aangevraagd en de woning is reeds aanwezig. De huidige situatie blijft gehandhaafd. Bij een verandering die zo gering is in omvang, dat deze geen effect op de luchtkwaliteit heeft kan als 'nibm' beschouwd worden (zie uitspraak ABRvS nr 201102498/1/T1/A4). Hierdoor kan gesteld worden dat dit initiatief 'nibm' is en dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planwijziging.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

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

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal akkerbouwbedrijven gevestigd:

- Ooster-Waarddijk 3 te Kommerzijk
- Ooster-Waarddijk 7 te Kommerzijk

Het akkerbouwbedrijf op het perceel Ooster-Waarddijk 3 ligt het dichtst bij, deze is dus maatgevend. Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok akkerbouw tot rand bouwblok plangebied, op meer dan 50 meter afstand. Dit is een categorie 2 bedrijf volgens de VNG.

Voor een bedrijf in categorie 3.2 geldt een afstandseis van:

- 10 meter voor geur
- 30 meter voor stof en geluid
- 10 meter voor gevaar

Het bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

De beoogde plattelandswoning blijft binnen het agrarische bouwblok liggen (woning is al opgericht). De afstand wordt niet groter of kleiner en voldoet aan bovenstaande normen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.10 Landschappelijke inpassing

4.10.1 Aanleiding en doel

De gemeente Westerkwartier koestert haar landschappen.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Het erf is al goed ingepast en door de wijziging van één van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning, wordt het landschap niet aangetast en blijft het bestaande groen optimaal in tact.

4.11 Watertoets

4.11.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor 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). De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element.

Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

4.11.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het Waterschap Noorderzijlvest.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de watertoets uitgevoerd, via het instrument www.dewatertoets.nl. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouwmogelijkheden.

5.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Bij dit wijzigingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn, zoals deze is vastgesteld op 27 maart 2019.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.2 Bestemmingsregels

Navolgend worden de bestemmingen toegelicht.

Agrarisch en Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Een deel van het huidige agrarische bouwvlak krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

Waarde – Archeologie 6 invloedzone

Deze waarde blijft onverkort voor de gehele planlocatie van toepassing. Er wijzigt niets aangaande deze dubbelbestemming. Ook het nieuwe bouwvlak ligt geheel in deze invloedzone.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat de ontwikkeling hiervan vindt plaats door een particulier initiatiefnemer. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente.

Gelet op de geringe kans op een planschadeverzoek vanwege de solitaire ligging, wordt geen planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Daarnaast wordt het wijzigingsplan in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan de overlegpartners, zoals het waterschap Noorderzijlvest.

Op basis van GS-besluit d.d. 17 mei 2011 (zaaknr. 323315) is voor dit plan geen verplicht vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Het ontwerp wordt via de elektronische weg aan de provincie beschikbaar gesteld.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7

Hoofdstuk 7 Bijlagen

7.1

Watertoets