

**Bestemmingsplan Molenweg 94
Niebert**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.212
13 juli 2022
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding en planbeschrijving 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Verantwoording 6
1.5	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER 7
2.1	Algemeen 7
2.2	Rijksbeleid 7
2.2.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 7
2.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> 8
2.2.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 8
2.2.4	<i>Conlusie Rijksbeleid</i> 8
2.3	Provinciaal beleid 8
2.3.1	<i>Omgevingsvisie Groningen (versie februari 2021)</i> 8
2.3.2	<i>Omgevingsverordening Groningen</i> 9
2.4	Gemeentelijk beleid 11
2.4.1	<i>Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2019-2022</i> 12
2.4.2	<i>Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 - Strategische visie</i> 12
2.4.3	<i>Woonvisie 2020-2025</i> 12
2.4.4	<i>Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid</i> 13
3	HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING ERFINRICHTING 14
3.1	Erfinrichting 14
3.2	Bouwplan 15
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 20
4.1	Archeologie 20
4.2	Bodem 21
4.3	Cultuurhistorie 24
4.4	Ecologie 25
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 25
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 27
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 28
4.5	Fysieke en externe veiligheid 29
4.5.2	<i>Conclusie</i> 31
4.6	Geluid 31
4.7	Luchtkwaliteit 32
4.8	M.e.r.-beoordeling 32
4.9	Milieu(hinder) 33
4.10	Watertoets 35
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 37
5.1	Economische uitvoerbaarheid 37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit bestemmingsplan gaat het daarbij om het toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van het slopen van diverse agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Molenweg 94 te Niebert en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter compensatie 1 compensatiewoning mag worden gebouwd op het voormalige agrarische boerenerf. Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast, daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld.

1.2 Aanleiding en planbeschrijving

Op het perceel Molenweg 94 te Niebert is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied maakt onderdeel uit van het wegdorp Niebert. Het plangebied bestaat uit een boerderij met daarachter enkele landschapsontsierende stallen. Het erf wordt ontsloten door één inrit. Op het erf staan verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die gesloopt gaan worden en waarvoor in de plaats een compensatiewoning gaat worden gebouwd. Op onderstaande figuur is zichtbaar welke gebouwen worden gesloopt. De mestsilo heeft een oppervlakte van circa 270 m², de grote af te breken schuur circa 630 m² (het noordelijke deel daarvan is reeds ingestort en verwijderd maar telt wel mee in de m² en de 2 kleinere schuren gezamenlijk een oppervlakte van circa 130 m². In totaliteit wordt dan voor circa 1030 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en verwijderd. En een groot deel aan bestaande erfverharding wordt verwijderd.



Op de hierna weergegeven figuur is de gewenste nieuwe situatie zichtbaar gemaakt met binnen het oranje kader zichtbaar gemaakt de beoogde compensatiewoning met daarbij behorend aangebouwd bijgebouw.



1.3 Planologisch kader

Het perceel Molenweg 94 te Niebert bevindt zich binnen het plangebied van een tweetal bestemmingsplan, te weten het Bestemmingsplan Buitengebied Marum van 1 maart 2010 en de 'partiële en correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Marum' van 28 mei 2014. Hierna volgt een weergave van de verbeelding van genoemd bestemmingsplannen, eerst het plan buitengebied van 2010 gevolgd door de genoemde correctieve herziening.

Molenweg 94, 9365PG Niebert

Kaartinfo **Kaartlaag**

[besluitdocument](#)

PRODUCTEN

Reactieve aanwijzing
20-04-2010 vastgesteld 6.99

[Meer info](#) [Bestellen](#)

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

MARUM

Dossierstatus: deels in werking
Planstatus: vastgesteld
Overheid: [gemeente Westerkwartier](#)
Datum: 01-03-2010
Identificatie: [NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-VA01](#)
Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[toelichting](#)

ENKELBESTEMMING

[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 \(art. 4\)](#)

DUBBELBESTEMMING

[Waarde - Besloten gebied \(art. 33\)](#)

PRODUCTEN

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Marum 2010 is het perceel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied'.

**PARTIELE EN CORRECTIEVE
HERZIENING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED MARUM**

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking
Planstatus: vastgesteld
Overheid: [gemeente Westerkwartier](#)
Datum: 28-05-2014
Identificatie: [NL.IMRO.0025.BPBG14BEHE3-VA02](#)
Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[bijlage bij regels](#)
[toelichting](#)

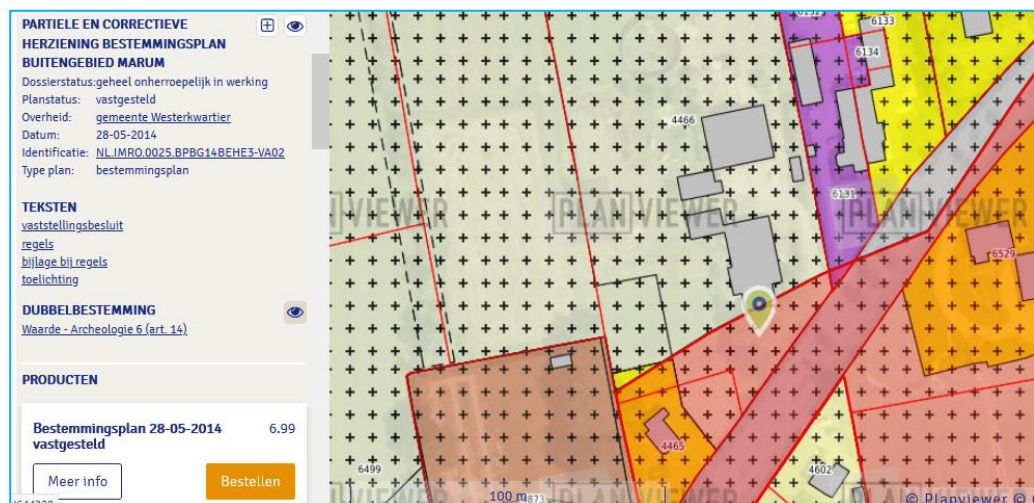
DUBBELBESTEMMING

[Waarde - Archeologie 5 \(art. 13\)](#)

PRODUCTEN

Bestemmingsplan 28-05-2014 vastgesteld 6.99

[Meer info](#) [Bestellen](#)



Binnen dit bestemmingsplan van de correctieve herziening is het plangebied deels bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (bovenste weergave) en deels 'Waarde – Archeologie 6'.

Strijd bestemmingsplan

Om de gewenste compensatiewoning te bouwen en te gebruiken voor de woonfunctie als ook het agrarisch bedrijf te beëindigen en die boerderij ook als woning te gaan gebruiken dient de agrarische bestemming te worden verwijderd en vervangen door een woonbestemming. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst en beide woonbestemmingen krijgen een bouwvlak waarbinnen een woning kan worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde planologische aanpassing van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Marum uit 2010 en de correctieve herziening uit 2014.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen in Hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de landschappelijke inpassing en het bouwplan. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de uitvoerbaarheid centraal. Daarna volgen nog de regels en de verbeelding, die tezamen het bestemmingsplan vormen. Ook zijn er bijlagen bij het bestemmingsplan aanwezig.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgestemd.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

2.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Voor het onderhavige plan zijn er geen belemmeringen vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Er wordt voorzien in de toename van 1 extra woning tot de woningvoorraad. Is de toename van deze extra woning aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een toename van één woning ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

2.2.4 *Conclusie Rijksbeleid*

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

2.3 *Provinciaal beleid*

2.3.1 *Omgevingsvisie Groningen (versie februari 2021)*

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale

omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen in relatie tot de regeling ruimte voor ruimte. Over de ruimte voor ruimte regeling staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

11.2.2 Ruimte voor ruimte regeling

Wij zien kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door gemeenten de mogelijkheid te bieden om te voorzien in de bouw van één of meer woningen als tegenprestatie voor het opruimen van (storende) bebouwing in het buitengebied. In de Omgevingsverordening hebben wij hier regels voor opgenomen (titel 2.3).

Met andere woorden in de provinciale omgevingsvisie is de basis gelegd voor de regeling ruimte voor ruimte. De doorwerking in de vorm van de bijbehorende regels zijn vastgelegd in de omgevingsverordening waarna in de volgende paragraaf op wordt ingegaan.

2.3.2 Omgevingsverordening Groningen

In de omgevingsverordening staat de volgende regeling over de ruimte voor ruimte.

Artikel 2.13.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling

In afwijking van artikel 2.13.3 kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:
 1. de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;
 2. de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in het tweede lid;
 5. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- b. de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, mits:

1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd;
3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
7. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat het gestelde onder b van toepassing is. Er wordt ook voor minimaal 750 m² aan verouderde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt.

Hierna zullen de genoemde criteria worden gemotiveerd:

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

Het verzoek past binnen de kaders van de Woonvisie Westerkwartier 2020 – 2025 (zie paragraaf 2.4.3).

2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd;

Hieraan wordt voldaan, zie ook het als bijlage 1 van de regels bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan.

3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
In het erfinrichtingsplan is inzichtelijk geworden dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de ermee gepaard gaande erfinrichting een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vormt.

4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;

In het erfinrichtingsplan zijn voor het gebied kenmerkende elementen teruggekomen in het plan die bij het gebied horen.

5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
Er zal niet meer dan 300 m² aan bebouwing op het perceel aanwezig zijn.

6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Tezamen met de stedenbouwkundige van de gemeente is voor dit plan de maatwerkmethode doorlopen en dat heeft geleid tot de erfinrichting zoals verwoord in dit bestemmingsplan.

7. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;

Dit aspect is niet van toepassing.

8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

De betreffende gronden zijn niet gelegen binnen 1 van de genoemde kaartlagen.

Verder geldt nog op basis van de Provinciale Omgevingsverordening dat het plangebied zich bevindt binnen het 'Houtsingelgebied zuidelijk Westerkwartier'.

Het kleinschalige houtsingellandschap in het Zuidelijk Westerkwartier is een uniek cultuurlandschap. Naast de grote cultuurhistorische en recreatieve waarde zijn de singels belangrijk voor de biodiversiteit. De laatste decennia is het houtsingellandschap onder druk komen te staan door functieverlies, intensivering van de landbouw en uitbreiding van bebouwing en bedrijventerreinen. Herstel van de singels is van belang om het karakter van het gebied te behouden en de biodiversiteit te wijzigen.

Vanuit het ruimtelijk kwaliteitsplan dat voor dit bestemmingsplan is opgesteld blijkt dat er wordt voorzien in het laten terugkeren en aanbrengen van nieuwe houtsingels. Het plan levert op deze wijze een bijdrage aan het versterken van dit houtsingelgebied.

2.4

Gemeentelijk beleid

Door de herindeling van de gemeente en de gedateerdheid van de beleidsstukken van de voormalige gemeente Marum is besloten om te kijken naar nieuwe beleidsdocumenten die van toepassing zijn. Hierbij is gekeken naar het coalitieakkoord

van de gemeente Westerkwartier uit 2018, het Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 en de nieuwe Woonvisie.

2.4.1 Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2019-2022

In het coalitieakkoord 'Samen Westerkwartier maken' van de gemeente Westerkwartier (2018) is op hoofdlijnen vastgesteld waar de coalitie zich mee bezig wil houden. Er wordt een handreiking aan andere partners geboden om hun input te geven en met hen samen te werken. Op het punt van wonen is beschreven dat er onder andere ruimte wordt gegeven aan bouwen naar behoefte en het beter en creatiever benutten en herontwikkelen van bestaande bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in het verwijderen van oude schuren en stallen en het mogelijk maken van kleinschalige woningbouw op die locaties (ruimte-voor-ruimte) of het stimuleren van herbestemmingen in de paardensector. Dat wordt gezien als belangrijke voorbeelden om het platteland vitaal te houden.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door de ruimte-voor-ruimte-regeling. Door de verouderde bedrijfsbebouwing te slopen en een woning mogelijk te maken op de locatie, draagt het initiatief bij aan een ruimtelijke kwaliteitsslag en vitaliteit.

2.4.2 Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 - Strategische visie

In 2017 is de strategische visie 'Herindelingsadvies Gemeente Westerkwartier 2017' vastgesteld. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente. In de strategische visie wordt benadrukt dat een goede balans in het buitengebied tussen de functies wonen, landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid belangrijk is.

Het stoppen van het agrarische bedrijf en het toevoegen van de compensatiewoning draagt bij aan een goede balans in de woonomgeving. Het toevoegen van de woning in het buitengebied past in de woonvisie (zie paragraaf 2.4.3). Daarmee is het initiatief in lijn met het herindelingsadvies.

2.4.3 Woonvisie 2020-2025

De gemeente Westerkwartier heeft in 2020 de Woonvisie 2020-2025 opgesteld. De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2021. De visie is gebaseerd op een woningmarktonderzoek en beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het beleid geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en in de afzonderlijke dorpen leven.

De gemeente werkt vanuit drie invalshoeken aan het wonen: investeren in netwerken van vitale dorpen; versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen; en meer verbinding tussen voorzieningskernen.

De gemeente moet in de periode 2020-2029 jaarlijks netto 175 à 250 woningen toevoegen om de vraag te bedienen, met als zwaartepunt de eerste jaren.

Uit de visie volgt dat nieuwbouw mogelijk en noodzakelijk is om de gewenste woonkwaliteit te bieden. De gemeente biedt ook ruimte voor nieuwbouw vanuit de regelingen 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimte'.

De kwaliteit van wonen in het Westerkwartier wordt vooral bepaald door wat er al is, meer dan wat er nieuw bij komt. In alle dorpen is zichtbaar dat delen van de voorraad verouderd raken en dat soms ook de woonomgeving aan een update toe is. De gemeente wil dat een plan een meerwaarde heeft. Ruimtelijke verbetering is in dit geval doorslaggevend voor medewerking aan de realisatie van het plan. Het maakt de plek en omgeving ruimtelijk beter en lost het ruimtelijke probleem van overlast en verrommeling op. Het gaat slechts om het toevoegen van één woning. Daarnaast kan worden gesteld dat de woningdichtheid, door het toevoegen van deze ene woning, relatief laag blijft in het gebied. Ook is het initiatief landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.1). Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie.

2.4.4

Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid

Voor het grondgebied in de voormalige gemeente Marum is geen gemeentelijk ruimte-voor-ruimte beleid. Daar wordt het provinciale beleid gevolgd.

3 Hoofdstuk 3 Beschrijving erfinrichting

3.1 Erfinrichting

Het plangebied maakt onderdeel uit van het wegdorp Niebert. Het plangebied bestaat uit een boerderij met daarachter enkele landschapsontsierende stallen. Het erf wordt ontsloten door één inrit.

Het erf kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt op de zandruggen. Een voorerf voor de boerderij met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een boerderij met een typische hoofdvorm (voorhuis met hoge goot en groot achterhuis met wolfseinden). De boerderij bestaat uit gemetselde muren met een pannendak op het voorhuis en een asbestdakbedekking op het achterhuis.

Achter de boerderij staan enkele stallen/schuren en een mestopslag. Deze schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend door het asbest dak en de vorm van de gebouwen. Alle opstallen met uitzondering van de boerderij en een bijgebouw worden gesloopt. Het erf kent een uitgelijnde opbouw van gebouwen. Belangrijk is dat het een onderdeel vormt van een cluster erven langs de Molenweg. Over het algemeen staan de boerderijen direct langs de weg en liggen de opstallen hier achter. Ook staan er enkele boerderijen met de kopgevel haaks op de weg. De erven kennen een half open verschijning met van oorsprong houtsingels op de perceelgrenzen.

Het erf heeft één inrit. Voor de boerderij is een sobere tuin voorzien met enkele waardevolle bomen. Deze bomen kunnen behouden blijven binnen het plan. Ten oosten van de boerderij staan enkele gebiedsvreemde coniferen. Deze zullen wel verwijderd moeten worden aangezien dit ongewenste exoten in het buitengebied zijn.

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen op het erf waar je ook sloopt. Daarbij vormt de boerderij het hoofdgebouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook de positie op het erf. Het is wenselijk om voor de boerderij de waardevolle bomen te behouden. Dit is gebiedseigen en maakt dat boerderijen als groene erven de bebouwde omgeving verzachten. De te slopen schuren en mestopslag staan achter de boerderij. Tesaamen met de aanwezige kuilvoeropslagen kunnen ze als landschapontsierend worden aangemerkt indien men stopt met boeren.

Met het slopen van alle opstallen ontstaat weer openheid aan de noordzijde van het erf. De compensatiewoning komt op de plek waar de te slopen opstallen staan. Tesaamen met de voormalige boerderij, die door dit plan ook een reguliere woning gaat worden, vormen ze een passend cluster. Middels bomen wordt het erf niet afgeschermd maar volumes wel verzacht.

Door aan de oostzijde een houtsingel aan te planten wordt een passende afscherming gemaakt tussen het naastgelegen erf. Vanuit het vigerend beleid is het een wens om de van oorsprong voorkomende houtsingels weer te herstellen.

Aan de westzijde worden bomen met onderbeplanting geplant. Hiermee blijft er wel zicht op het landschap maar wordt de oorspronkelijke verkaveling versterkt. Middels de bestaande inrit wordt het erf ontsloten. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de

materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen. Centraal op het erf worden hoogstam fruitbomen aangeplant. Dit is een passend groenelement op het erf. Het erf blijft daarmee een eenheid in het landschap.

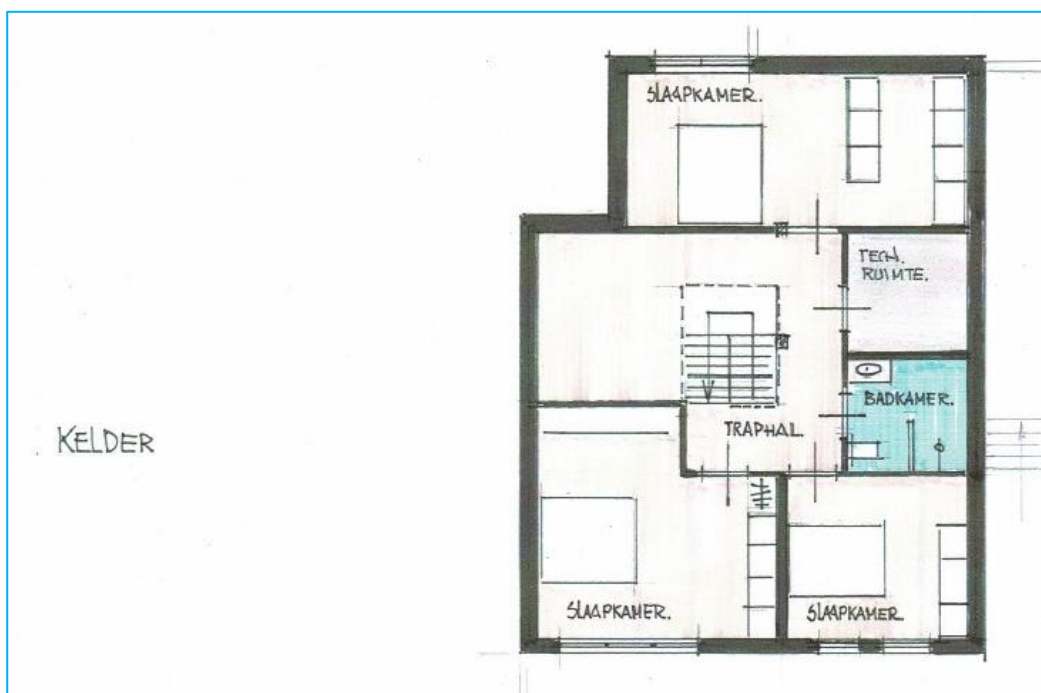
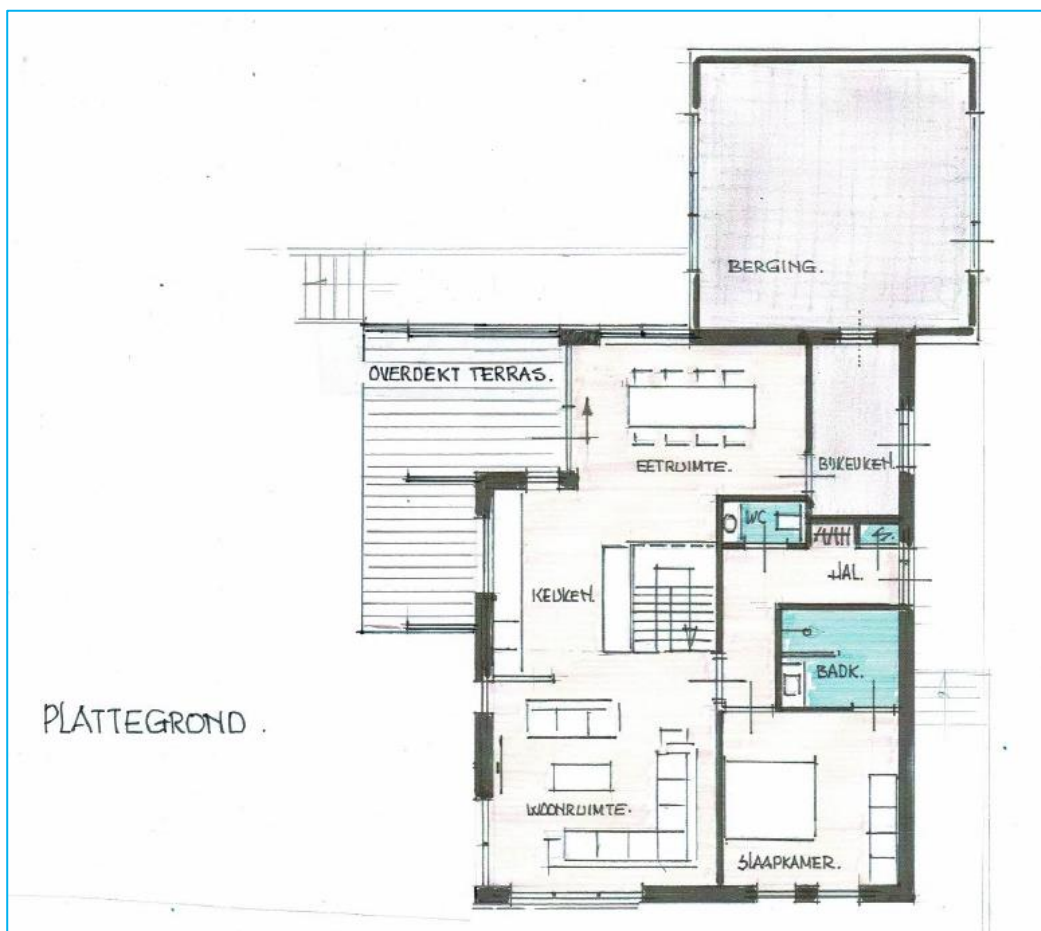
Bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande erfinrichting van het plan. Omwille van de leesbaarheid van deze tekening wordt tevens verwezen naar het complete erfinrichtingsplan.



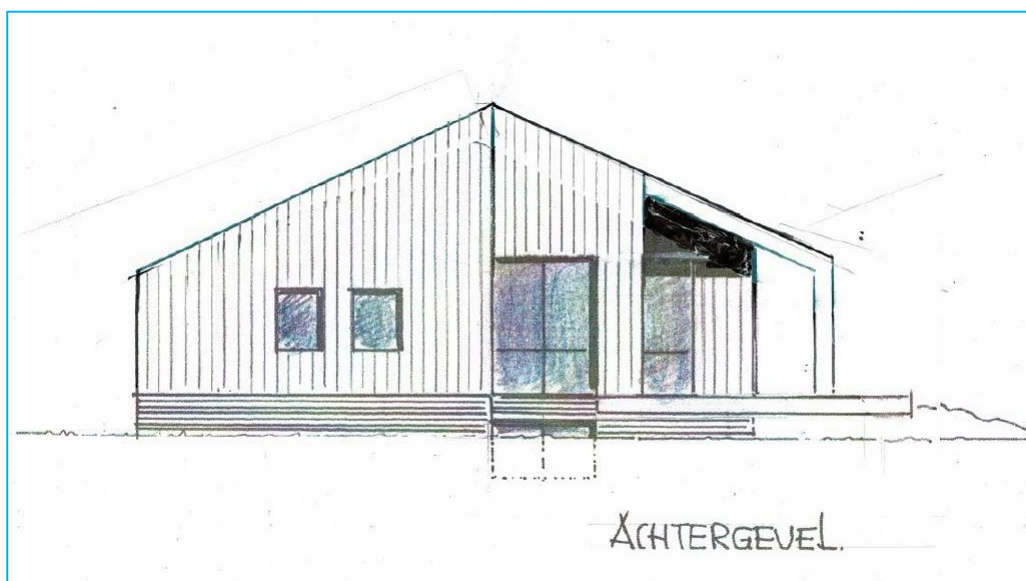
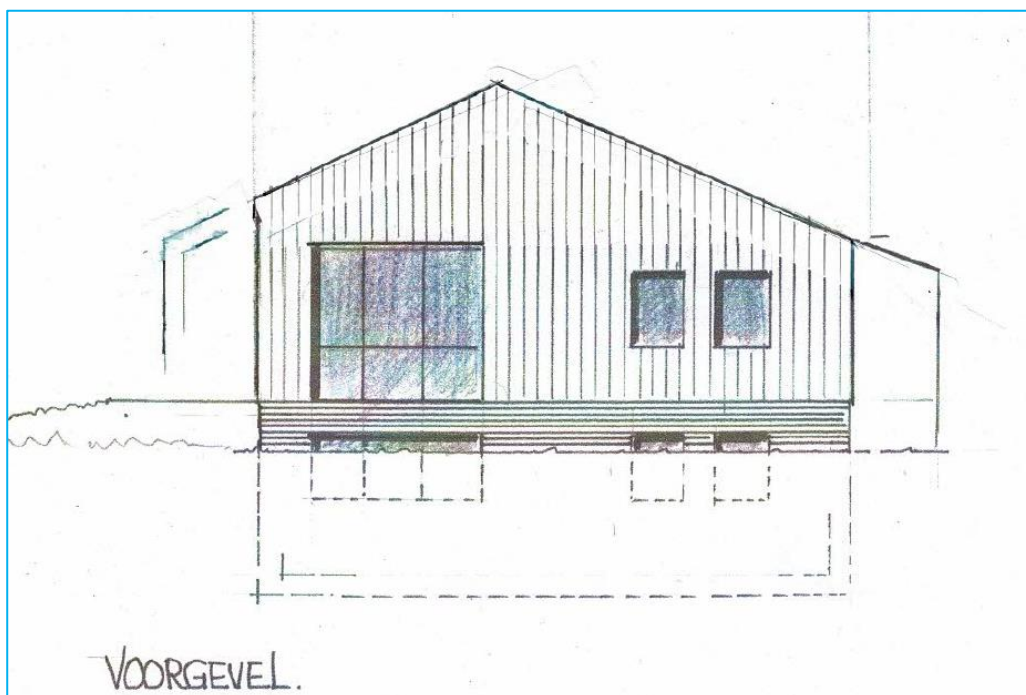
3.2 Bouwplan

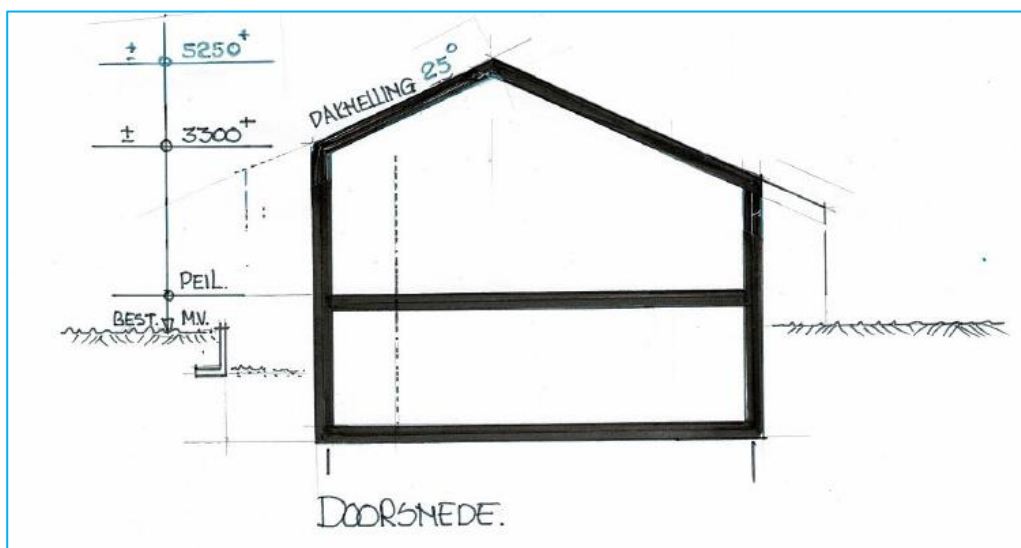
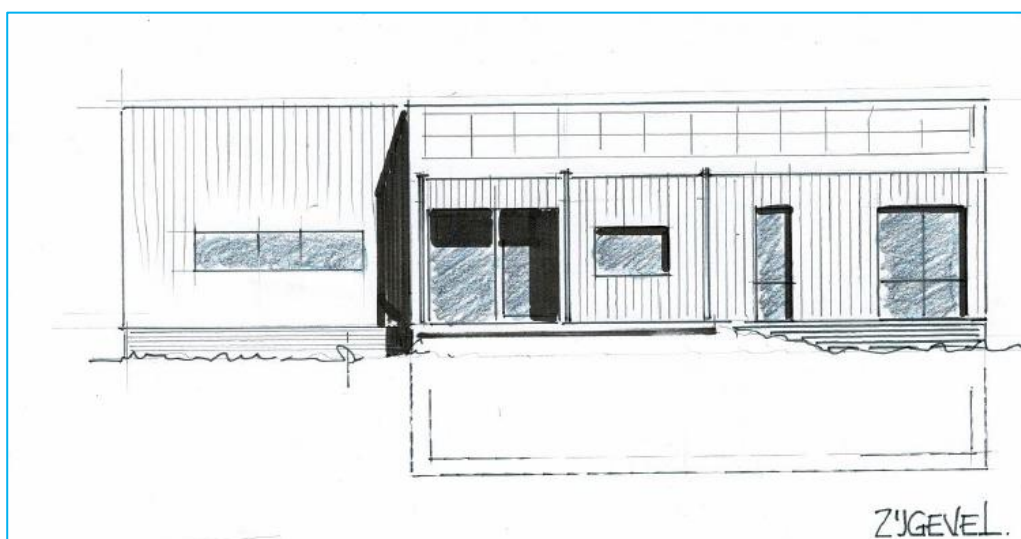
Voor het bouwplan zelf zijn schetstekeningen gemaakt. Onderstaand zijn de schetsbeelden weergegeven, deze geven een goed beeld van hoe de beoogde compensatiewoning er uit komt te zien. Let wel, deze beelden zijn visualiserend van aard en de daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning kan dus op onderdelen afwijken.

Eerst volgen de plattegronden van de woning.



Hierna volgen nog de geveltekeningen en een doorsneden-tekening van de woning.





De woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,30 meter en 5,30 meter boven peil met een dakhelling van 25°.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Weergave dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'



Weergave dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'

Ter plaatse van de plek waar de compensatiewoning gaat worden gebouwd is sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming houdt in dat nader onderzoek naar archeologie nodig is bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingreep) van meer dan 1.000 m² én dieper dan 0,50 meter diepte als ook indien er sprake is van één van onderstaande werkzaamheden:

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegd waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en leggen van drainage en ontginnen.

De bouw van de woning zal minder dan 1000 m² groot zijn. Er is geen onderzoek nodig. Wel blijven de archeologische dubbelbestemmingen intact in dit bestemmingsplan.

4.2

Bodem

In het bestemmingsplan 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 reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- 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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven

kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN-5740+A1

grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen, baksteenbrokken en puinbrokken waargenomen. Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuig-lijk	>AW / >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk
verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740							
grond							
MM1	1/G1+2	0.0-0.5	brokken baksteen/-puin	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	3+4+5+6	0.0-0.5	baksteensporen	PAK's (som 10)	-	-	Wonen*
MM3	1/G1+2	0.8-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	1.2-2.2	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW

overschrijding achtergrondwaarde / streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T

overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I

overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk

besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.8-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (1.2-2.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

toetsing hypothese

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

De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde.

Aangezien de tussenwaarde/ bodemindex waarde (>0.5) niet wordt overschreden bestaat er geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

verkennend onderzoek asbest in grond NEN 5707+C2

maaiveld

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

bovengrond (0.0 max. 0.5 m-mv)

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G3 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.6 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond (0.0-max. 0.5 m-mv) t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G3 bedraagt 1.0 mg /kg d.s. en is daarmee verhoogd t.o.v. bepalingsgrens, het gemeten gehalte is niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) voor asbest.

De uitgegraven bovengrond uit de inspectiegaten G1 t/m G3 is verontreinigd met asbest onder de interventiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegat G1 en G2 zijn vanaf ca. 0.6 m-mv visueel geen bodemvreemde materialen waargenomen.

fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond vanaf 0.5 m-mv zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als verdacht voor asbest aangemerkt.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond t.p.v. inspectiegaten G1 t/m G3 een indicatief een verhoogd gehalte asbest (<100 mg/ kg d.s.) bevat. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" aanvaard.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zoveel mogelijk aan te sluiten bij het toekomstige bodemgebruik. Het gaat bij dit specifieke geval om de klasse Landbouw/Natuur en klasse Wonen. Aangezien de bestemming ook wonen is geeft dit geen belemmeringen voor de plannen.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich

ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied'. De voor 'Waarde - Besloten gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstreckende) verkaveling.

In het ontwerp van het plan is rekening gehouden met cultuurhistorische kenmerken. Het is wenselijk om voor de boerderij de waardevolle bomen te behouden. Dit is gebiedseigen en maakt dat boerderijen als groene erven de bebouwde omgeving verzachten. Door aan de oostzijde een houtsingel aan te planten wordt een passende afscherming gemaakt tussen het naastgelegen erf. Vanuit het vigerend beleid is het een wens om de van oorsprong voorkomende houtsingels weer te herstellen. Aan de westzijde worden bomen met onderbeplanting geplant. Hiermee blijft er wel zicht op het landschap maar wordt de oorspronkelijke verkaveling versterkt. De positie van de compensatiewoning wordt gebouwd in lijn met de schuur van de woning, zodat de doorkijk naar 'achteren' wordt verbeterd. Op deze wijze worden cultuurhistorisch waardevolle elementen aan het plan toegevoegd.

4.4 Ecologie

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

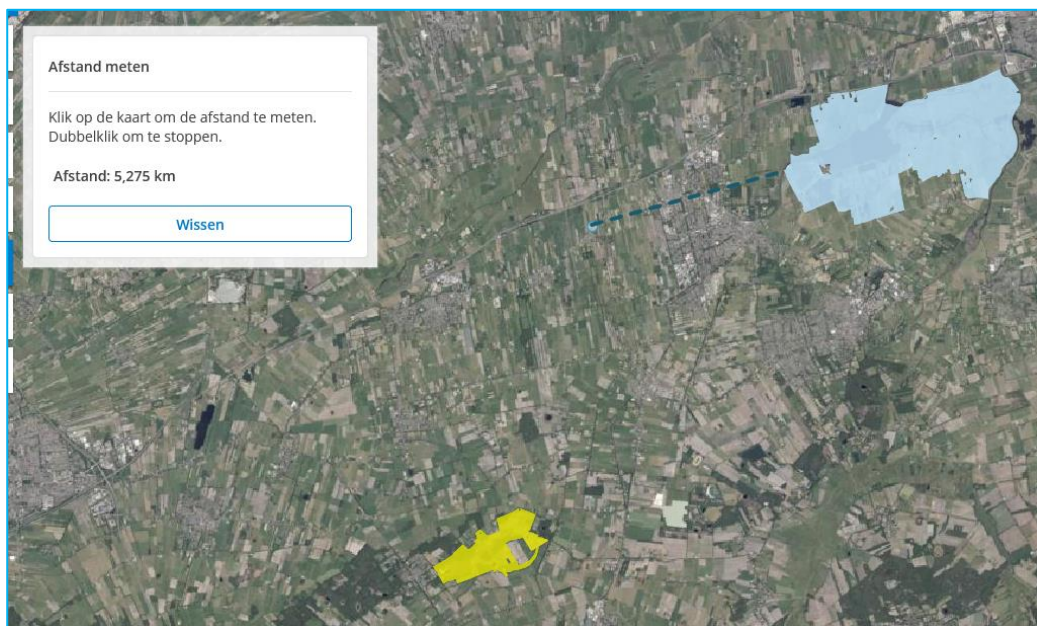
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer (gemeten: 5,3 km) afstand van de dichtstbijzijnde grens van een N2000 gebied (Leekstermeergebied).



Afstand meten

Klik op de kaart om de afstand te meten.
Dubbelklik om te stoppen.

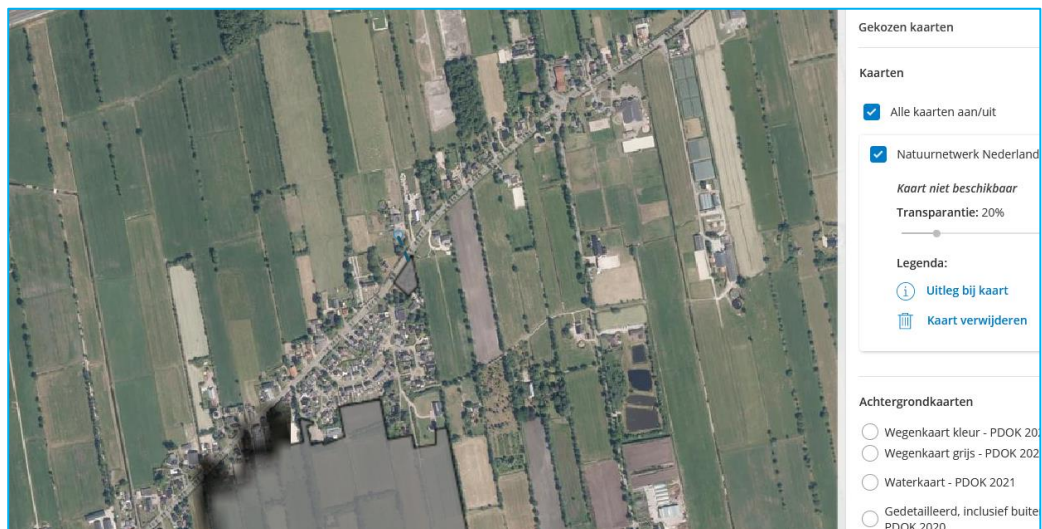
Afstand: 5,275 km

[Wissen](#)

De voorgenomen werkzaamheden zijn van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het Natura 2000 gebied zullen worden aangetast.

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de hierna volgende kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt op circa 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN gebied zullen worden aangetast.

4.4.2

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.

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

Er wordt en is voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een onderzoek naar de soortenbescherming uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

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

- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;

- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op 7,95 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aeries calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk;
- Aanvullend onderzoek op basis van kennisdocumenten of vleermuisprotocol is niet noodzakelijk en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming evenmin.

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

- Omdat is geconstateerd dat de onderzochte locatie arm is aan dier- en vogelsoorten wordt geadviseerd om bij de inrichting van het nieuw te bouwen gedeelte en de omgeving zo in te richten dat de biodiversiteit ter plaatse toeneemt. Dat kan door middel van de volgende maatregelen:
 - Neem enkele huismussenkasten op in de nieuwbouw;
 - Plaats indien mogelijk een kerkuilenkast in de nok van de nieuwbouw;
 - Neem vleermuiskasten (inbouw of opbouw) op in de nieuwbouw;
 - Richt de omgeving van de nieuwbouw in op een streekeigen manier door middel van het gebruik van streekeigen plantgoed.

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en dus geen wettelijke verplichtingen naar aanleiding van de uitkomsten van deze quickscan. Informatie over nestkasten is te vinden op vivarapro.nl of op veldshop.nl

4.4.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn de gebruiksfase van een woning. Echter deze zal gasloos worden gebouwd.

Het bestemmingsplan voorziet in het stoppen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming om zodoende in het kader van ruimte voor ruimte 1 compensatiewoning te kunnen bouwen. Doordat het agrarische bedrijf stopt zullen er ook aanzienlijk minder verkeersbewegingen gaan plaatsvinden met 'zwaar' rijdend materieel.

De te bouwen compensatiewoning wordt gasloos gebouwd. Door de afstand tussen het project gebied en Natura 2000 gebieden, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsnede van wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten (geen toename van de stikstofbelasting) te verwachten op het op circa 5,3 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebied. Daarbij komt ook nog dat het Leekstermeergebied niet 'verzuringgevoelig' is voor stikstof. Een voor verzuring

gevoelig gebied ligt op een afstand van 7,7 kilometer afstand (Bakkeveense Duinen bij Bakkeveen).

Verder is het zo dat door het stoppen van het agrarische bedrijf er sprake is van het wegvallen van de emissie van het aan- en afvoerende (vracht)verkeer richting dit agrarisch bedrijf. Ook zal de stalemissie op deze locatie volledig gaan wegvallen. Het is bij dit project zo dat de emissie en depositie in de gebruiksfase veel minder zal zijn dan de huidige emissie/depositie. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor de bouw van de compensatiewoning.

Verder kan er aansluiting worden gevonden bij de door het Rijk opgestelde 'Handreiking woningbouw en Aerius'.

De Rijksoverheid heeft deze handreiking opgesteld, voortgekomen uit de vele vragen van initiatiefnemers die voor elke bouwontwikkeling een stikstofberekening moeten laten uitvoeren. Gemeenten vroegen bijvoorbeeld al om een stikstofberekening voor het bouwen van een woning op meer dan 5 km van een Natura 2000-gebied. Of bij het intern verbouwen van een supermarkt, waarbij alleen een wand tussen twee ruimtes werd verwijderd.

Bij zulke kleinschalige ontwikkelingen betekent het in veel gevallen dat geen sprake is van overschrijding van de geldende norm. De norm is dat nieuwe ontwikkelingen tijdens het toekomstige gebruik niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige Natura 2000-gebieden mogen bijdragen.

Uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' blijkt dat onder bepaalde omstandigheden de stikstofdepositie minder bedraagt dan de geldende norm. Hiervoor is een stikstofberekening niet nodig. Deze omstandigheden zijn:

1. als sprake is van maximaal 50 laagbouwwoningen;
2. als wordt gebouwd op zandgrond;
3. én op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied (die voor verzuring gevoelig is).

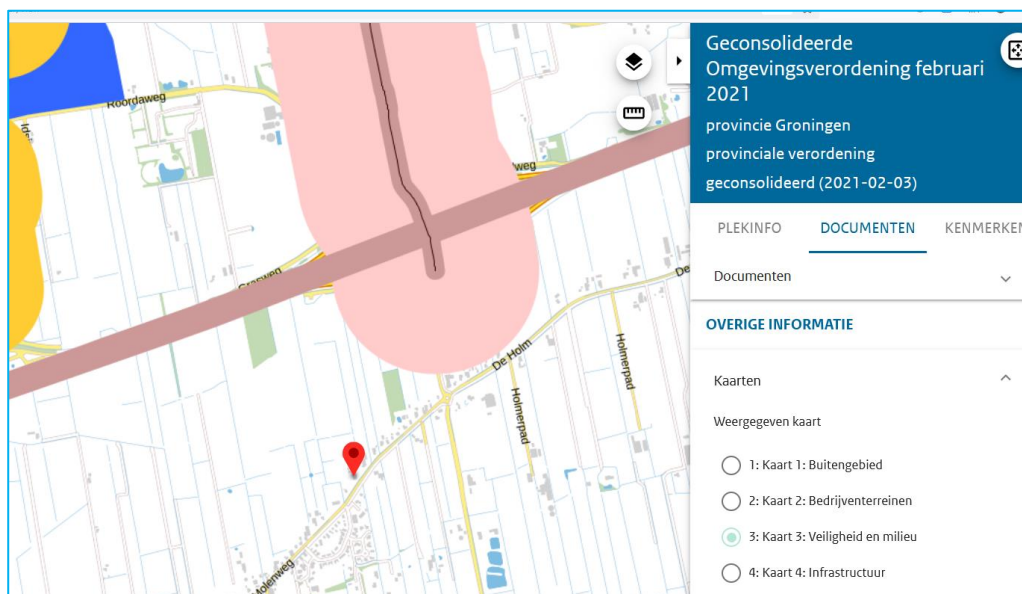
Voor deze specifieke ontwikkelingen en voor ontwikkelingen met een aangetoonde stikstofdepositie beneden de norm (0,00 mol/ha/jaar) hoeft in ieder geval geen stikstofberekening worden uitgevoerd én dus geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. In alle andere gevallen, bijvoorbeeld op kortere afstand van een Natura 2000-gebied of voor de bouw van meer woningen is dus wel een AERIUS berekening nodig. Hier is sprake van een laagbouwwoning. Deze wordt gebouwd op zandgrond. Het aantal woningen is minder dan 50 en de afstand tot een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied bedraagt meer dan 7 kilometer. Er zal geen sprake zijn van een stikstof-emissie meer dan 0,00 mol per hectare.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn, zo ligt de A7 op circa 630 meter afstand en is daarmee niet van invloed. Ook de provinciale weg N388 is niet van invloed.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus 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 bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Ter plaatse mag 50 km/uur worden gereden en zodoende is er sprake van een weg met een geluidszone. Voor de compensatiewoning, die is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object, is een akoestisch onderzoek wel nodig zijn.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestische berekening opgesteld die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de Molenweg. In voorliggend onderzoek is onderzocht of voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Molenweg ter plaatse van de voorgenomen locatie van de woning bedraagt ten hoogste 44 dB Lden. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft geen hogere waarde

te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met de bouw van 1 compensatiewoning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

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.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De gronden ter plaatse van de compensatiewoning zijn reeds verstoord er is geen onderzoek meer nodig.
Bodem	Het aspect bodem leidt niet tot een belemmering voor het bouwplan.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Het aspect ecologie leidt niet tot belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.
Geluid	Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a), er is geen ontheffing hogere grenswaarde nodig.
Milieuhinder	Er is geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van een afname van het verhard oppervlakte zodat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Hemelwater wordt afgevoerd (deels via drainage) naar sloten op en rondom het perceel. De ontwikkeling is vanuit het aspect water niet van nadelige invloed.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – 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 verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en waarbij het plangebied zichtbaar is gemaakt binnen het zwarte kader.



Direct gelegen langs de oostkant van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming. Hier is sprake van een garagebedrijf (CarXpert). Voor een dergelijk bedrijf, die in de VNG Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt omschreven als een 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' geldt dat deze wordt aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting met een grootste normafstand van 10 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor geur en gevaar (uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied'). De afstand van de te bouwen compensatiewoning tot deze bedrijfsbestemming zal meer dan 10 meter bedragen. Daarmee is er geen sprake van te verwachten hinder vanuit dit garagebedrijf.

Aan de westzijde zijn een kerk en begraafplaats aanwezig. Ook hiervoor geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' een maximale normafstand voor hinder van 10 meter voor een kerk (het aspect geluid) en 0 meter voor de begraafplaats. De afstand van de te bouwen compensatiewoning tot deze kerk zal meer dan 10 meter bedragen. Daarmee is er geen sprake van te verwachten hinder vanuit de kerk en begraafplaats.

4.10

Watertoets

Op 7 september 2021 is ten behoeve van het bestemmingsplan de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Vanuit de uitgevoerde watertoets blijkt dat er:

1. Geen planspecifiek advies geldt;
2. De standaard waterparagraaf geldt;

3. Dat nog wel wordt geadviseerd om hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Dit wordt overigens ook gedaan, immers hemelwater gaat worden afgevoerd naar aanwezige sloten. Aangezien er sprake is van een afname aan verharding zullen de aanwezige sloten het vrijkomende hemelwater qua inhoud wel kunnen bergen.

Het afgegeven watertoetsdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met de standaard waterparagraaf zal waar mogelijk rekening worden gehouden binnen het bouwplan.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer sprake is van een bouwplan dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. Hiervoor moet een exploitatieplan opgesteld worden, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins is verzekerd. De kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Hiertoe zal het plan worden voorgelegd aan de provincie Groningen en aan het waterschap Noorderzijlvest.

Het waterschap Noorderzijlvest heeft per brief van 10 december 2021 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

De provincie Groningen heeft per brief van 10 december 2021 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij wel als aanvulling in de regels het kappen of rooien van houtsingels als gebruik strijdig met de bestemming op te nemen, dit in verband met de ligging van het plangebied binnen het houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier. Deze regel is opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

De brieven van zowel het waterschap als ook de provincie zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 maart 2022 tot en met 28 april 2022 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Projectgegevens

Project : Molenweg 94 Niebert (Ruimte voor Ruimte)
Projectnummer : RB 20.212
IMRO : NL.IMRO.1969.BPBG21HERS2-VA01
Versie : 01
Datum : 13 juli 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl