

**Wijzigingsplan Hoendiep Westzijde 40
Briltil.**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Mevrouw A. van der Mei
Rapportnummer:	RB 30.188
Datum vrijgave:	23 Augustus 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding..... 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel..... 6
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 7
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED..... 8
2.1	Het plangebied 8
2.2	Het plangebied 9
2.3	Voorgenomen plannen..... 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid 14
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 14
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 14
3.2	Provinciaal beleid..... 15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i> 15
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 16
3.3	Gemeentelijk beleid 17
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid ‘Bestemmingsplan Kernen Briltl en Zuidhorn’</i> 17
3.3.2	<i>Woonvisie 2020 – 2025</i> 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 20
4.1	Archeologie 20
4.2	Bodem..... 20
4.3	Ecologie 23
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 23
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 25
4.4	Externe en fysieke veiligheid 26
4.5	Geluid..... 28
4.5.1	<i>Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woning</i> 28
4.5.2	<i>Overige bronnen inrichting</i> 29
4.5.3	<i>Conclusie</i> 29
4.6	Bedrijven en milieuzonering 29
4.7	Luchtkwaliteit 30
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren..... 30
4.9	Watertoets 30
4.10	M.e.r.-beoordeling..... 31
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 33
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 34
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 36
7.1	Algemeen 36
7.2	Toelichting op de verbeelding 36
7.3	Toelichting op de regels 36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming op het perceel Hoendiep Westzijde 40 te Brilt, zodat na sloop van de bestaande bebouwing de bouw van een nieuwe woning mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Aanleiding

Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan een bedrijvenbestemming. Op het perceel staat een (oude) schuur. Deze is in een vervallen staat en aan verdergaande verpaupering onderhevig.



Initiatiefnemer is voornemens om de schuur af te breken om ter plaatse nieuwbouw in de vorm van een woonhuis te kunnen realiseren. In dat kader dient de bestemming te worden gewijzigd naar wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



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

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen Briltl en Zuidhorn', vastgesteld 14 november 2011. De gronden hebben een enkelbestemming 'Bedrijf', met een bouwvlak en bouwaanduiding voor maximale bouw- en goothoogte. Over een gedeelte van het perceel ligt een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad'. Binnen de bestemming is reeds bij recht een bedrijfswoning toegestaan. Hoewel deze er fysiek niet is, is er planologisch gezien dus wel sprake van een bestaand bouwrecht voor een bedrijfswoning. Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.



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

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, voor zover het bedrijven betreft die:
 - bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp - bestemmingsplan;
 - behoren tot de categorieën 1 en/of 2, welke corresponderen met de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- dienstverlening;
- bedrijfswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag', ruimte voor opslag ten dienste van de hoofdbestemming;

met de daarbij behorende

- bouwwerken;
- tuinen;
- erven;
- waterlopen;
- parkeervoorzieningen.

Het (regulier) wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 4.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 34.1) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bedrijvenbestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in.

De voor 'Vrijwaringszone - Straalpad' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor de handhaving van een straalpad voor de telecommunicatie. In dit gebied mogen bouwwerken niet hoger dan 25,00 meter worden gebouwd, met uitzondering van zend- en ontvanginstallaties. De nieuwe woning voldoet aan dit uitgangspunt.

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

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

1.6

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het dorp Briltil is gelegen in de gemeente Westerkwartier. De naam van het dorp komt van een ophaalbrug (til) over het Hoendiep naar de streek de Brill (bril betekent drassig land) ten noordwesten van de brug. Pal tegen Briltil ligt het dorp Zuidhorn.

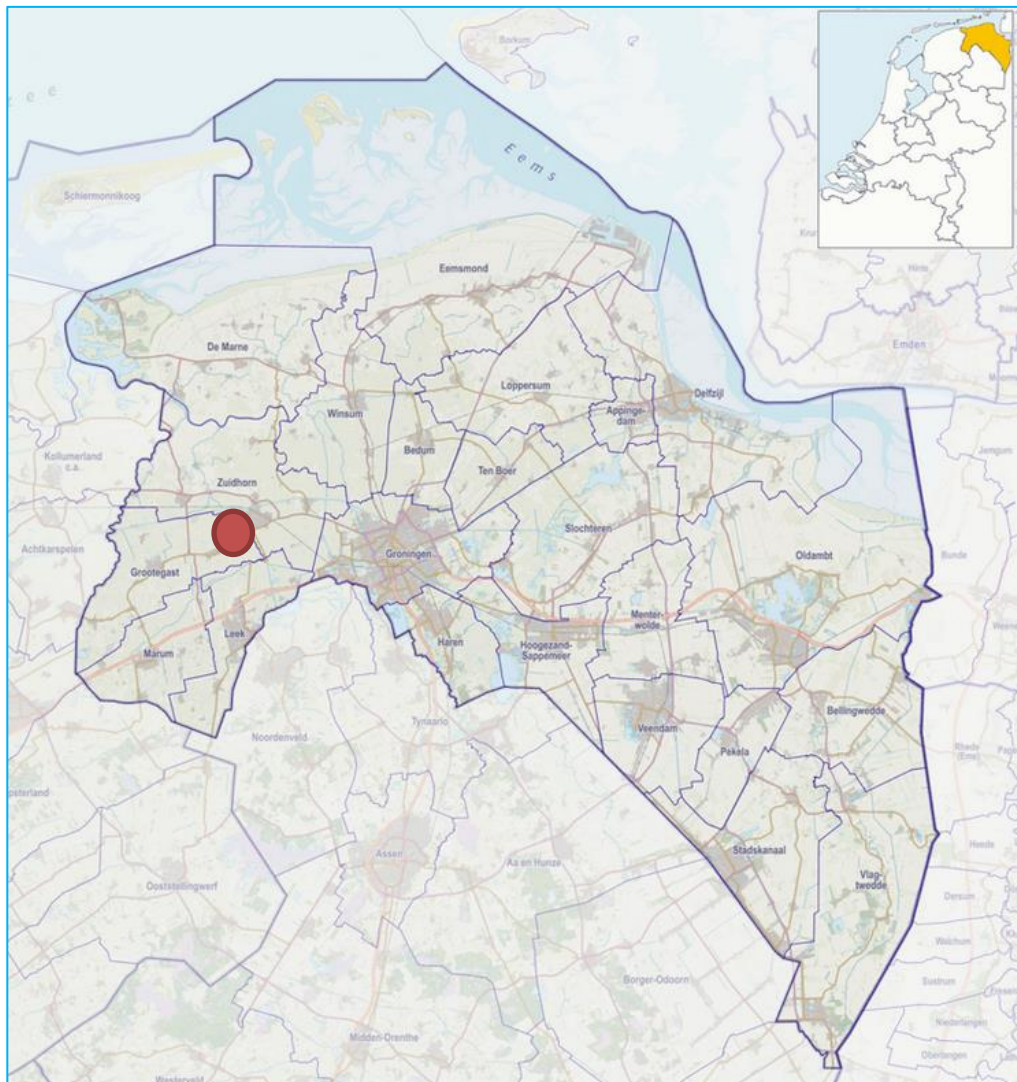


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Briltil in één oogopslag.

Historie Briltil

Het dorp ontstond iets voor 1600. Briltil wordt sinds 1575 doorsneden door het Kolonelsdiep en sinds de jaren 1650 door het Hoendiep, dat tot de jaren dertig van de 20e eeuw de hoofdvaarroute van de stad Groningen naar Friesland was. Langs het diep werd een trekweg aangelegd, die later met puin werd verhard. Hieraan ontstond bedrijvigheid. In de 19e eeuw waren er een aantal pel- en oliemolens, de scheepswerf Barkmeyer en in 1891 werd een melkfabriek gebouwd (van 1914 tot 1970 eigendom van het Friese Lijempf, in 1984 gesloten). Het dorp stond ooit bekend als de 'Zaanstreek van het Noorden'.

Met het graven van het nieuwe Van Starckenborghkanaal was het Hoendiep niet meer van belang en nam ook de bedrijvigheid in het dorp af. De beroepsvaart maakte plaats voor de pleziervaart, waarvoor een jachthaven bij Briltl ligt.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van het dorp Briltl. De locatie, groot 1.120 m² is sinds 2004 in eigendom van initiatiefnemers. Deze locatie is globaal oost west georiënteerd. Naar het zuiden is nagenoeg een vrij uitzicht richting de Fanerbrug over het Hoendiep. Aan de noordzijde wordt de kavel begrensd door een bomenzone en een pad naar een, achter Hoendiep westzijde 42 gelegen, paardenbak en stal.

De onderzochte locatie is gelegen aan Hoendiep Westzijde 40 te Briltl, Gemeente Westerkwartier in de provincie Groningen. Het betreft een oude schuur (loods, botenstalling) welke is opgetrokken uit rode baksteen. De muren hebben geen spouw. In de muur zijn enkele kleine stalramen aanwezig. Aan de voorzijde is een ingang met hoge schuifdeuren. Het dak bestaat uit golfplaten. De voorzijde van de schuur is betegeld en voorts is er een sprake van een natuurlijk erfgras in de vorm van een brede strook (ongemaaid) gras en aangrenzend een bomensingel. Deze bestaat voornamelijk uit Zwarte els, Es en Berk. Het geheel is gelegen op de oever van het Hoendiep in landelijk gebied met veel akkers en weilanden.



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

De geplande ingreep bestaat uit het slopen van de huidige bebouwing, te weten een oude schuur/loods. Op het perceel wordt nieuwe bebouwing (woning) gerealiseerd. Ten behoeve van deze plannen zullen geen bomen worden gekapt geen sloten, vijvers of andere watergangen gedempt.

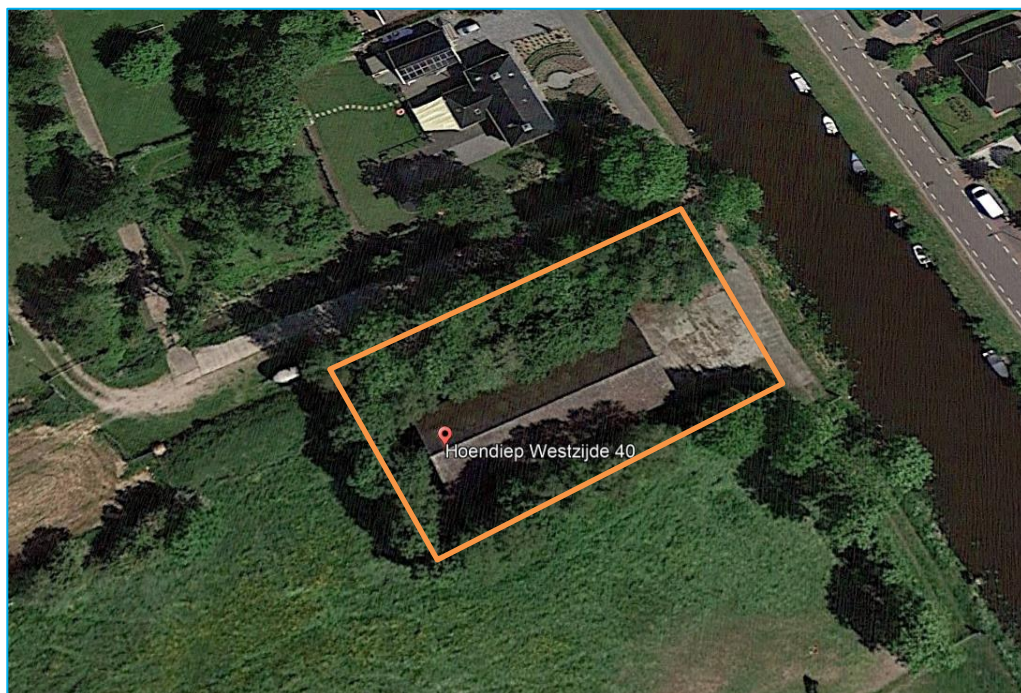


Fig. 2.3: Indicatieve weergave van het plangebied ten opzicht van de directe omgeving



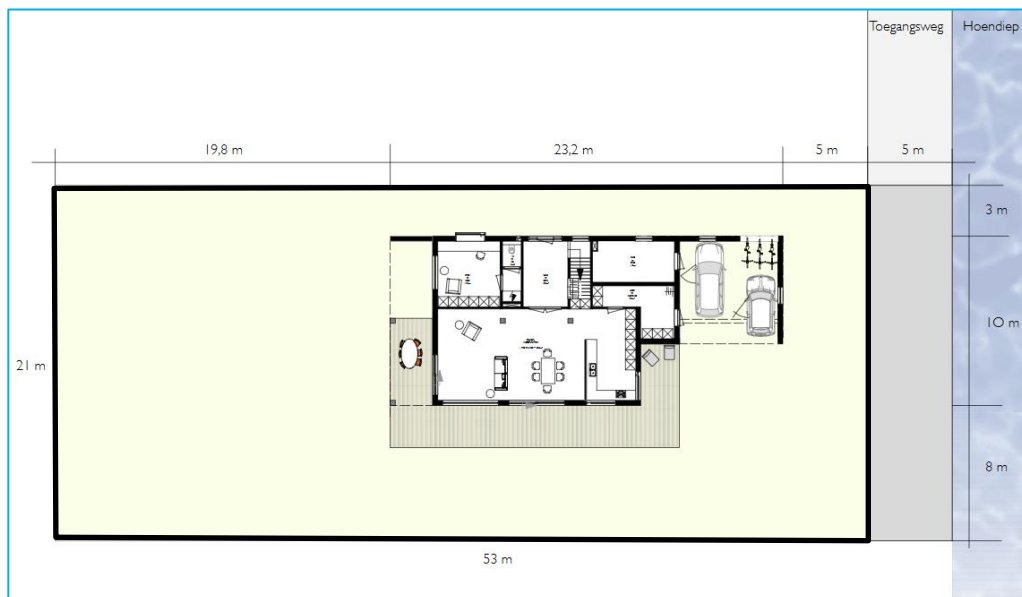
Fig. 2.4: Weergave van de schuur die op het perceel aanwezig is.

2.3 Voorgenomen plannen

De geschiedenis als inspiratiebron. De smalle kavel met de maat 21 meter breed x 53 meter diep verlangt een ontwerp dat enerzijds recht doet aan het programma van eisen van de opdrachtgever en anderzijds de invulling van de positie van het woonhuis op de kavel. De zichtlijnen vanuit de overzijde van het Hoendiep dienen daarbij in de beschouwingen te worden betrokken. In de huidige situatie is dit, mede door het ontbreken van onderhoud aan de bomen tezamen met de brede schuur niet het geval.

Een samenhangend ontwerp is het uitgangspunt. Stedenbouw, architectuur en landschap. Het programma bestaat uit parkeren voor gasten en die van de bewoners (op eigen terrein). Wonen, eten, slapen, ontspannen, ruimte voor thuiswerken en een geïntegreerde berging vormen het programma van eisen. Evenals energiezuinigheid, gasloos, en toepassing van de materialen zijn duurzaam en circulair.

Onderstaand een impressie van de gewenste situatietekening en visualisaties van de nieuw te bouwen woning. Het zal een woning worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,6 m en 9,0 meter hoogte.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend wijzigingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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

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

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

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

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming, waarbij één extra woning wordt gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan laat binnen de bestemming Bedrijven al een bedrijfswoning toe. Met de bouw van een reguliere woning wordt er netto gezien planologisch geen extra woning toegestaan. Het is daarmee een beleidsneutrale woningbouwontwikkeling.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid 'Bestemmingsplan Kernen Briltlil en Zuidhorn'

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen Briltlil en Zuidhorn', vastgesteld 14 november 2011.

In artikel 34.1 sub c. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet in combinatie met de nieuwbouw van bouwwerken en/of het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad, het bestemmingsplan te wijzigen in de zin dat de bestemmingen 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3', 'Wonen - 4'. In dit geval, gezien de beoogde goot- en bouwhoogte van de woning zal er sprake zijn van de bestemming Wonen - 1.

34.2 Voorwaarden

Bij gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder lid 34.1, sub c. gelden de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waarde - Cultuurhistorie' mag het bestemmingsplan niet worden gewijzigd;
 - i. Ter plaatse is geen dubbelbestemming opgenomen voor het plangebied.
- b. een wijziging als bedoeld in lid 34.1, sub c kan alleen worden toegepast indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
 - i. De bedrijfsfunctie is beëindigd. De schuur dient thans voor opslagdoeleinden.
- c. een wijziging van het bestemmingsplan mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de directe en bredere omgeving, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 - i. In paragraaf 2.3. is een stedenbouwkundig uitgangspunt ten behoeve van het bouwplan geformuleerd. Hierbij is rekening gehouden met de geschiedenis als inspiratiebron in relatie tot de vormgeving en ligging van het perceel.
- d. na wijziging zijn de bouwregels van de gewijzigde bestemming overeenkomstig van toepassing, zij het dat waar in de regels geen maximale goot- en bouwhoogte worden genoemd deze hoogtes niet meer dan 11,00 meter mogen bedragen:
 - i. het bouwplan gaat uit van een goot- en bouwhoogte van 3,6 m en 9,0 meter, het blijft onder de 11 meter.
- e. toevoegingen aan de woningvoorraad moeten in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
 - i. In paragraaf 3.2 en 3.3. is gemotiveerd dat het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad niet in strijd is met geldend beleid. Daarnaast voldoet voorliggend plan aan de onderhavige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
- f. per wijzigingsplan mogen nooit meer dan 10 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd;

- i. Het plan voorziet in het bouwen van één extra woning. Daarbij komt ook dat ter plaatse reeds een bedrijfswoning is toegestaan, zodat hier feitelijk gezien al een woning had kunnen staan;
- g. het bestemmingsplan kan alleen worden gewijzigd indien voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is dan wel gerealiseerd wordt;
 - i. Het parkeren ten behoeve van de woning geschiedt volledig op eigen perceel.
- h. gevoelige bestemmingen mogen niet binnen 50,00 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd;
 - i. De provinciale weg N380 bevindt zich op circa 325 meter afstand naar het zuiden toe. Er wordt voldaan aan het genoemde criterium.
- i. de geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten/gebouwen mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde;

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Daarbij komt ook dat de situatie beschouwd kan worden vanuit de Wet geluidhinder van een 'bestaand geluidsgevoelig object' omdat er reeds een woning planologisch is toegestaan.
- j. er mogen geen gebouwen worden opgericht en/of het gebruik van bestaande gebouwen mag niet worden gewijzigd in de zin dat objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen ontstaan binnen de als 'veiligheidszone - leiding' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' aangeduide gronden;
 - i. De genoemde veiligheidszone is niet aanwezig en er wordt niet voorzien in het gebruik van de woning voor verminderd zelfredzame personen.
- k. de richtafstanden voor milieubelastende activiteiten, zoals weergegeven in bijlage 1, moeten in acht worden genomen, waarbij wordt opgemerkt dat eventuele afwijkingen moeten worden gemotiveerd;
 - i. er is geen sprake van milieubelastende activiteiten bij de komst van de woonbestemming.
- l. er moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem, op het moment van wijziging, geschikt is voor de voorgenomen functie;

Onderzoek heeft aangetoond (zie tevens paragraaf 4.2) dat het verzoek uitvoerbaar is vanuit het aspect bodem gezien.
- m. mogelijk in het geding zijnde ecologische waarden moeten worden afgewogen;
 - i. ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is indien met de ecologische adviezen rekening wordt gehouden.
- n. indien het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd dat het verharde oppervlakte met meer dan 750 m² toeneemt dan dient vooraf overleg te worden gevoerd met het waterschap;
 - i. Er is geen sprake van een dergelijke toename aan verharding.
- o. de hoogte van reclame-uitingen in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.
 - i. Het plan voorziet niet in reclame-uitingen.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 34.1 sub c. alsmede de voorwaarden in artikel 34.2 van het geldend bestemmingsplan. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ook wordt voldaan het gemeentelijke beleid.

3.3.2

Woonvisie 2020 – 2025

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder.

Ook voor de kleine dorpen geldt dat er mogelijkheden voor nieuwbouw moeten zijn. Het volgende is daarover verwoord.

Ambitie 6: Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden

Overall is nieuwbouw mogelijk en noodzakelijk om de gewenste woonkwaliteit te bieden.

- a. We bieden ook ruimte voor nieuwbouw in kleine dorpen, passend bij de behoefte van huishoudens en bij de schaal van het dorp. Hiervoor gaan we in gesprek met de dorpen om draagvlak te bepalen en afspraken te maken over een programma in type, plekken en uitstraling. Hierbij zijn 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimte' regelingen vaak van toepassing;
- b. De bandbreedtes voor woningbouw voor de (clusters van) dorpen gaan over het totaal aantal woningen dat er ten opzichte van 2020 nodig is, als resultaat van sloop en nieuwbouw. De bandbreedte is een inschatting. Door steeds enige bouwruimte paraat te hebben, kan een grotere behoefte steeds zijn weg vinden. Bij grotere nieuwbouwaantallen op korte termijn maken we in maatwerkdorpen ook een visie op de omgang met groei en krimp op termijn.

In dit wijzigingsplan wordt verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door een nieuwe woning in een klein dorp. Er is sprake van een herontwikkelingslocatie. Het verzoek past binnen het woonbeleid van de nieuwe Woonvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

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

In het gebied ten oosten van Zuidhorn is vanaf de vroege middeleeuwen tot aan de bedijking in de late middeleeuwen zware knippige klei is afgezet. Deze klei heeft ongunstige eigenschappen voor de landbouw en ook voor bewoning. Vindplaatsen op de klei zijn tot op heden niet bekend. Na het graven van het Hoendiep vond vanaf de 17e eeuw bebouwing langs de dijk plaats. In het plangebied stond vanaf 1818 een huis bij een pelmolen, die in 1818 werd gebouwd. De molen is in 1889 afgebroken en verplaatst. Later werd hier de huidige schuur gebouwd. Resten van de molenaarswoning kunnen nog in de bodem verwacht worden in de vorm van funderingen of uitbraaksleuven. De schone klei die in de milieukundige boringen onder de verhardingen is aangetroffen, geeft aan dat er voor de bouw van de molen in 1818 geen oudere bewoning heeft bestaan.

In het plangebied worden resten verwacht van een molenaarswoning uit 1818. Er worden geen oudere resten verwacht. De archeologische informatie waarde van funderingsresten uit deze periode wordt laag ingeschat. Het wordt aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Wel wordt het aanbevolen om de historische kring van Zuidhorn (vrijwilligers) te informeren en te vragen of ze interesse en de mogelijkheid hebben om de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de woning te volgen om eventuele waarnemingen te kunnen documenteren.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Een (verkennd) bodemonderzoek voor dit plan is vereist, immers de nieuwe woning is aan te merken als een verblijfsruimte.

Verkennd bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (waarbij tevens onderzoek naar asbest is uitgevoerd). Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen verontreinigingen waargenomen;
- Ter plaatse van RE1 (druppelzone loods) zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen waargenomen. Analytisch is een verhoogd gehalte aan asbest geconstateerd. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE1 (300 mg/kg ds) ligt ruim boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan kwik, zink, molybdeen, lood en PAK geconstateerd. Daarnaast is een matig verhoogd gehalte aan koper geconstateerd;
- Na separate analyse is gebleken dat ter plaatse van boring 1 (0,0-0,5 m-mv), een sterk verhoogd gehalte aan koper is geconstateerd. Daarnaast zijn er nog matig verhoogd gehalten aan zink ter plaatse van boringen 1 en 3 (0,0-0,5 m-mv) geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,3-0,5 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (1,0-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, niet juist is. Er zijn immers op de locatie licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en zink in de bovengrond ter plaatse van boring 1 en 3 liggen boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen formeel aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Bij een nader bodemonderzoek wordt getracht de aard en omvang van de verontreiniging met koper en zink in de grond in kaart te brengen.

Nader onderzoek koper en zink

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een nader bodemonderzoek uitgevoerd om zodoende inzichtelijk te verkrijgen de aard en omvang van de aanwezige grondverontreiniging met koper en zink ter plaatse van het perceel. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er plaatselijk in de bovengrond een matig bijmenging met baksteen waargenomen;
- De omvang van de matig tot sterk verontreinigde grond (zink en/of koper) in de bovengrond ter plaatse van boringen 1 en 201 wordt geschat op 5 m³;
- De omvang van de matig verontreinigde grond (zink) in de bovengrond ter plaatse van boring 3 wordt geschat op 5 m³.

Geconcludeerd kan worden dat de aangetroffen verontreinigingen met koper en/of zink ter plaatse van de boringen 1 en 3 in zowel horizontale als in verticale richting zijn afgeperkt.

Rondom boring 1

Ter plaatse van boring 1 is de verontreiniging aan koper en zink in oostelijke en zuidelijke richting afgeperkt door de bebouwing en de tijdens verkennend bodemonderzoek verkregen analyseresultaten van de bovengrond ter plaatse van de inpandige boringen. In noordelijke en westelijke richting is de verontreiniging afgeperkt door de analyses van de in onderhavig onderzochte bovengrondmonsters.

In horizontale richtingen is de verontreiniging afgeperkt tot onder concentraties onder de tussenwaarde. In verticale richting is de verontreiniging afgeperkt tot concentraties onder de achtergrondwaarde.

De oppervlakte van het gebied ter plaatse van boringen 1 en 201 is bedraagt circa 9 m² (4,5 bij 2 meter). De matig tot sterk verontreiniging bevindt zich alleen in de bovengrond 0,5 m-mv. De omvang van de aanwezige matig en sterk verontreiniging aan zink en koper bedraagt circa 5 m³ grond.

Rondom boring 3

Ter plaatse van boring 3 is de verontreiniging met zink in horizontale en verticale richting afgeperkt door de analyses van de in onderhavig onderzochte grondmonsters. In horizontale richting is de verontreiniging afgeperkt tot concentraties onder de tussenwaarde, in verticale richting is de verontreiniging afgeperkt tot concentraties onder de achtergrondwaarde.

De oppervlakte van het gebied ter plaatse van boring 3 is bedraagt circa 9 m² (3 bij 3 meter). De matig verontreiniging bevindt zich alleen in de bovengrond 0,5 m-mv. De omvang van de aanwezige matig verontreiniging aan zink bedraagt circa 5 m³ grond.

De geconstateerde verontreinigingen aan zink en koper in de bodem worden toegeschreven aan activiteiten die sinds vorige eeuw op het perceel hebben plaatsgevonden. Op basis van het langdurige gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987 en dat er zodoende er op het perceel volgens de Wet Bodembescherming geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging.

Indien een verontreiniging is ontstaan voor 1987 is in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een oud geval van bodemverontreiniging en kunnen eventuele saneringswerkzaamheden worden gemeld door middel van een BUS melding bij het bevoegd gezag. Bodemverontreiniging die voor 1987 is ontstaan, hoeft alleen te worden gesaneerd indien sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en/of 100 m³ sterk verontreinigd grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodem en asbest onderzoek en het onderhavige nader bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, vooralsnog belemmeringen van de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Het onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. De beoordeling ervan is als volgt verwoord:

Er dient een bodemsanering plaats te vinden voor asbest middels een BUS melding welke ingediend moet worden bij het bevoegd gezag, de provincie Groningen. Verder

worden er civiele werkzaamheden uitgevoerd op de locatie waar verhoogde gehalten aan zink en koper zijn aangetroffen, er is hier geen sprake van een sterke verontreiniging omdat de omvang kleiner is dan 25 m³, maar er dient wel een plan van aanpak te worden voorgelegd aan de gemeente Westerkwartier (bevoegd gezag in dit geval). Dit houdt in: de verontreinigde grond te ontgraven en te verwijderen door een erkende bodemsaneerder. Bovenstaande moet gebeuren voor het kunnen verlenen van de vergunning. Verder geen opmerkingen over de rapportages.

4.3 Ecologie

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

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

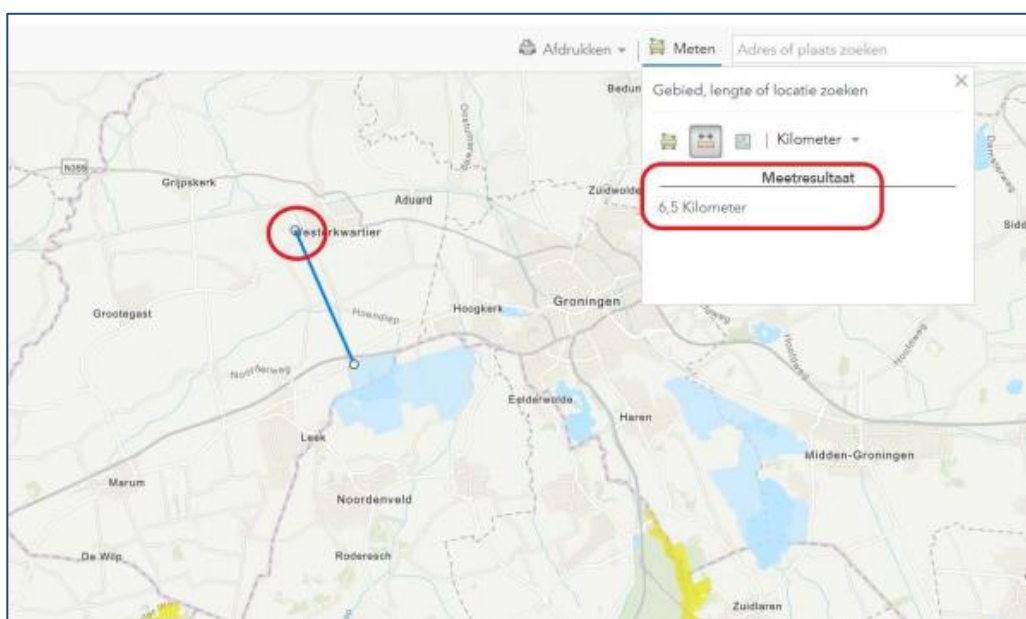
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe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

Door Alcedo Natuurprojecten is een Ecologisch Quickscan uitgevoerd. De rapportage 'Ruiter E.J. 2020. Quickscan Flora & Fauna Hoendiep Westzijde 40 Briltl, Alcedo Natuurprojecten rapport 2020 – 076' is als bijlage bijgevoegd.

Hierin zijn de volgende onderdelen onderzocht.

4.3.1.1 Natura 2000

Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzingen of directe invloedssfeer (minder dan 3 kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn. De onderzochte locatie bevindt zich op 6,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Leekstermeergebied). Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering hierop.



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

4.3.1.2

Stikstofdepositie

De gemeente Westerkwartier heeft de volgende houding ingenomen ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Voor omgevingsvergunningen gericht op nieuwbouw (woningbouw/bedrijfsgebouwen) is een stikstofberekening vereist.

Door Rensen Milieu Advies is vervolgen een stikstofberekening uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rekenbladen (voor zowel de aanlegfase als ook gebruiksfase) zijn als bijlagen bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De berekeningen hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning Wet natuurbeheer nodig voor het gewenste plan.

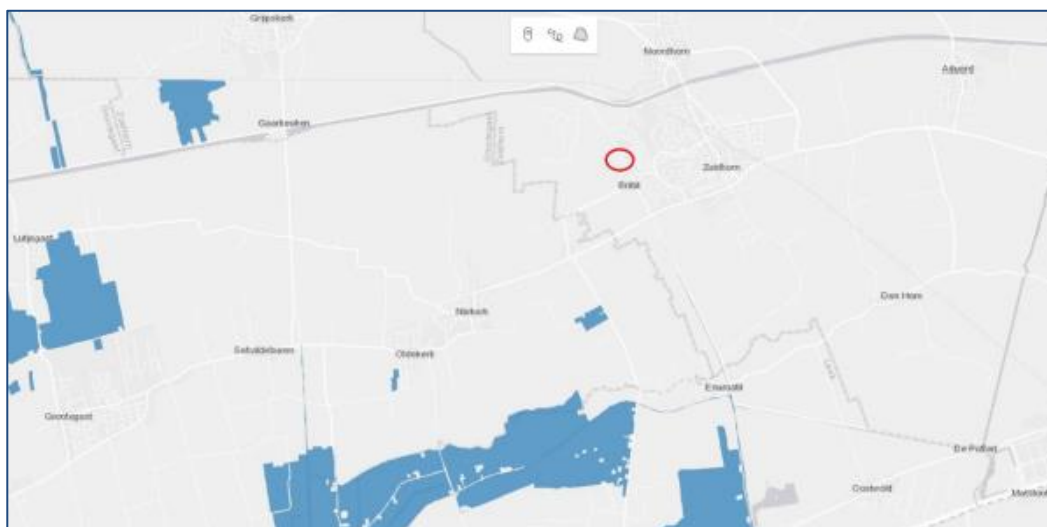
4.3.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek gaat Alcedo Natuurprojecten dus ook altijd na of het plangebied binnen de begrenzingen van het NNN ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit zullen zijn.

De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Groningen. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op deze gebieden.



Figuur 4.2: Ligging van onderzochte locatie (rode cirkel) ten opzicht van het NNN (blauw). Bron: ArcGis.com

4.3.2 Soortenbescherming

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

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Op basis van het (veld)onderzoek zijn in hoofdstuk 7 van de rapportage 'Ruiter E.J. 2020. Quickscan Flora & Fauna Hoendiep Westzijde 40 Briltl, Alcedo Natuurprojecten rapport 2020 – 076' de volgende conclusie en aanbevelingen te lezen:

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie liggen op meer dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Groningen en op meer dan 3 kilometer afstand van een N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van NN Groningen niet zal worden aangetast;

- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Groningen is niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Omdat is gebleken dat de onderzochte locatie zeer arm is aan vogelsoorten zoals huismussen, wordt geadviseerd voorzieningen te treffen in de nieuwbouw die er toe leiden dat deze geschikt wordt voor bewoning door huismussen. Dat kan door middel van vogelvides in de dakrand. Zie <https://nl.wikipedia.org/wiki/Vogelvide> of door middel van plaatsing van mussenkasten (inbouw) aan de gevel. Zie <https://www.vivara.nl/woodstone-mussenkast>
- Tevens wordt geadviseerd om ook voor vleermuizen speciale inbouwkasten te plaatsen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden op www.vivarapro.nl

Vanuit ecologisch oogpunt is het uitvoerbaar.

4.4 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een 'regulier' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.



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

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de directe nabijheid van het plangebied.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt.

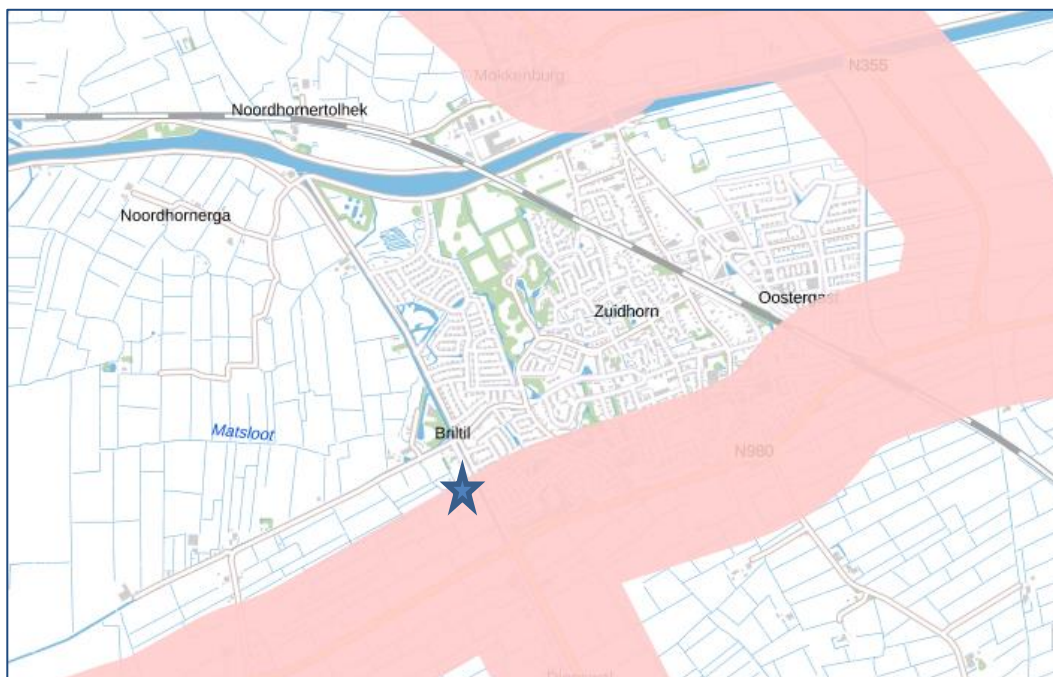


Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 ‘invloedsgebied provinciale wegen’ ten opzichte van het plangebied.

Het plangebied valt binnen de Provinciaal basisnet Groningen. De N980 Fanerweg is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is echter gelegen op circa 330 meter, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

In de toelichting van het geldend bestemmingsplan is aangegeven dat op grond van het Provinciaal basisnet Groningen rekening te houden met een zone van 30 m aan weerszijden van transportroutes over de weg, het spoor of water (de zogenaamde plasbrand aandachtzone). Voor het dorp Zuidhorn gaat het in dit kader om het Van Starkenborghkanaal, de N355 en de N980.

Als stelregel geldt dat binnen deze zone geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Hierbij valt te denken aan basisscholen, bijzonder onderwijs, zorginstellingen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen, dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (b.v. sociale werkvoorziening) of cellencomplexen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

De nieuwe woning, ook aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, valt buiten deze genoemde 30 meter.

Conclusie beoordeling externe veiligheid

Als gevolg van de realisatie van één woning neemt de personendichtheid toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico]. Deze toename zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N980.

Als gevolg van de beoogde bouw van een woning zal het groepsrisico als gevolg van de provinciale weg N980 en het groepsrisico als gevolg van het spoor marginaal toenemen.

Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen ter plaatse van het plangebied aanwezig. Er zal geen sprake zijn van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, er zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden en het plangebied ligt binnen het sirenebereik van het bestaande WAS.

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

4.5 Geluid

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

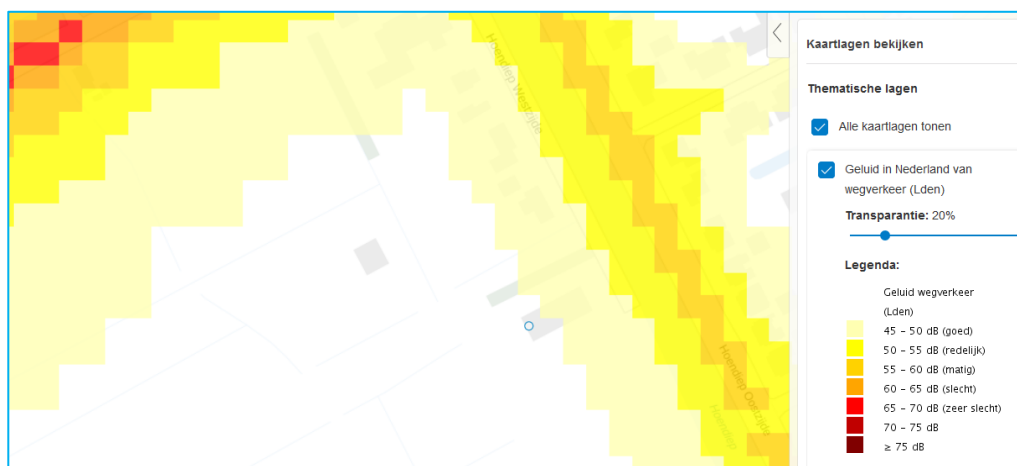
De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plan voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning. Een woning is aan te merken als een geluidgevoelig object.

4.5.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot de nieuwe woning

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. Het plangebied is gelegen aan de Hoendiep WZ en betreft een doodlopende weg ('eigen weg'). Aan de overzijde van het Hoendiep is de Hoendiep OZ gelegen. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. In dat geval is er geen sprake van een geluidszone en is een akoestisch onderzoek niet nodig. Ook vanuit een goed woon- en leefklimaat

beschouwd is ter plaatse sprake van een 'goed leefklimaat' op basis van de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving.



4.5.2 Overige bronnen inrichting

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

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch functiewijziging naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor de nieuwe woning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Ten opzichte van de woning in het plangebied zijn in omliggende omgeving aan de overzijde van het Hoendiep en in noordelijke richting overwegend woonfuncties gelegen. In zuidelijke en westelijke richting zijn agrarische gronden gelegen. Op ca. 65 meter in noordwestelijke richting is een paardenbak met stal gelegen. Voor paardenbakken wordt in het algemeen een afstand van 25 meter tot burens aangehouden. Hieraan wordt voldaan. Er is geen milieuhinder te verwachten.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die

van de paardenbak met stal (omdat deze op voldoende afstand is gelegen). Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Vorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerkwartier minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Op de situatietekening zijn 4 parkeerplaatsen weergegeven. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

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

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

Op 17 februari 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het

beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest en is de 'standaard waterparagraaf – korte procedure' van toepassing.

Dit plan heeft naar verwachting een beperkte invloed op de waterhuishouding. Deze Standaard Waterparagraaf kan worden gebruikt voor de uitwerking van de relevante waterspecten in het plan.

Wateradvies Waterschap Noorderzijlvest

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen tenemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

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

Afvoer van riool- en hemelwater

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering.

Vanuit de gedane watertoets geeft het waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is een jaar geldig.

4.10

M.e.r.-beoordeling

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

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

uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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

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

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben het plan met de omwonenden besproken en deze hebben aangegeven en deze hebben allen positief gereageerd op het beoogde woningbouwplan.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest per brief gereageerd op het voorontwerp-wijzigingsplan. Van beide instanties is de brief als bijlage bij het ontwerp-wijzigingsplan gevoegd.

Provincie Groningen

Wet natuurbescherming

Volgens de toelichting op het plan is een ecologisch quickscan uitgevoerd. De rapportage 'Ruiter E.J. 2020, Quickscan Flora & Fauna Hoendiep Westzijde 40 Brittil, Alcedo Natuurprojecten rapport 2020 – 076' is volgens de toelichting als bijlage bijgevoegd. Deze rapportage is echter niet als bijlage aangetroffen.

Bij het ontwerp-wijzigingsplan wordt deze bijlage toegevoegd.

Bodem

In de toelichting op het plan is ten aanzien van de verontreiniging met koper en zink is het juiste vervolgtraject aangegeven. Ten aanzien van de sterkte verontreiniging met asbest klopt het aangegeven vervolgtraject ten aanzien van de benodigde melding niet. Er is in het rapport van het verrichte verkennend bodemonderzoek aangegeven dat de verontreiniging met asbest een zogenaamde nieuwe verontreiniging betreft (ontstaan na 1993). Dat betekent dat de verontreiniging met asbest in het kader van het zorgplichtbeginsel (artikel 13 Wet bodem-bescherming) dient te worden beschouwd en op korte termijn te worden gesaneerd. Dat kan niet via een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) aangezien dit besluit betrekking heeft op historische gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het geval met asbest wordt beschouwd als een nieuw geval en dus niet als een historisch geval. Dat betekent dat voor de sanering van de verontreiniging met asbest een plan van aanpak dient te worden opgesteld (zorgplichtsanering) en ter beoordeling aan het bevoegd gezag, de provincie Groningen in deze, te worden voorgelegd.

In het ontwerp-wijzigingsplan is de voorgestelde passage over het vervolgonderzoek opgenomen in de toelichting bij paragraaf 4.3 (bodem).

Waterschap Noorderzijlvest

Instemming

Het waterschap kan instemmen met dit wijzigingsplan. De sloop en nieuwbouw leveren brengen geen opgaves met zich mee.

Regionale kering

Wel vragen wij aandacht voor de oever langs het Hoendiep. De oever heeft namelijk een waterkerende functie. Daarom heeft het de voorkeur om hemelwater af te voeren naar sloten ten westen van het plangebied. Indien wordt geloosd op het Hoendiep zal een watervergunning verleend moeten worden voor het aanbrengen van een afvoerleiding door de regionale kering.

Ontwerp wijzigingsplan

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

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Wijzigingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – 1

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 : Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat aanvullende bouwregels ter plaatse van de gebiedsaanduiding in het plangebied. Concreet betekent het dat ter plaatse van het straalpad geen hoge bouwwerken mogen worden gerealiseerd (hoger dan 25 meter).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsregels

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

Artikel 9 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Hoendiep Westzijde 40 te Briltl
IMRO : NL.IMRO.1969.WZBG21HERS1-VA01
Projectnummer : RB 30.188
Versie : 01
Datum : 23 Augustus 2021

RooBeek Advies

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