

Wijzigingsplan Dwarshaspel 15

Zevenhuizen

NL.IMRO.1969.WZZE23HERS1



door Jan Pieter Koppert Planologisch Advies

Wijzigingsplan Dwarshaspel 15 Zevenhuizen

NL.IMRO.1969.WZZE23HERS1

versie: vastgesteld
datum: 18-03-2024

Inhoudsopgave

Toelichting

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van de activiteit	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	Plan	9
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3.	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	Ruimtelijke kwaliteit	16
5.	Milieuaspecten	17
5.1	Archeologie	17
5.2	Geluid	17
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Externe veiligheid	18
5.5	Bedrijven en milieuzonering	18
5.6	Natuurbescherming	19
5.7	Waterparagraaf	21
5.8	Bodem	23
5.9	Parkeren	25
5.10	Conclusie	26
6.	Juridische toelichting	27
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid	29
7.3	Vooroverleg	29

Bijlagen bij de toelichting

- 1** *Akoestisch onderzoek*
- 2** *Quickscan Flora en fauna*
- 3** *Verkennend bodemonderzoek weiland*
- 4** *Aerius berekeningen*
- 5** *Resultaat Watertoets*
- 6** *Participatieverslag*
- 7** *Verkennend bodemonderzoek totaal*

Planregels

Bijlage bij de planregels

- 1.** *Erfinrichtingsplan*

Verbeelding

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

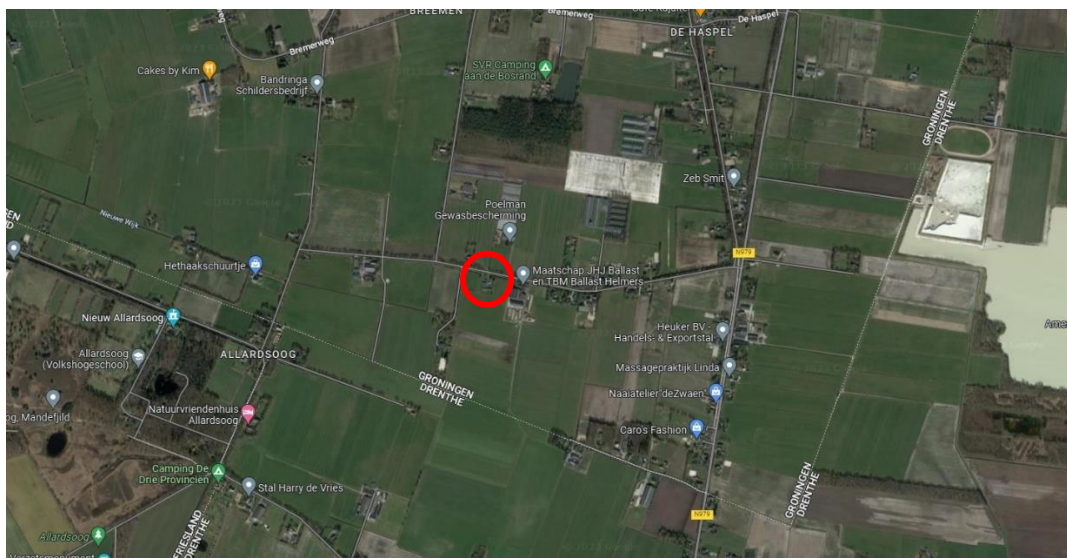
De eigenaar van een perceel aan de Dwarshaspel 15 te Zevenhuizen wil middels een wijzigingsplan de bestemming van het perceel van Agrarisch laten wijzigen naar Wonen. Na de functiewijziging is het de bedoeling dat een nieuwe woning gebouwd gaat worden en dat de bestaande bedrijfswoning verandert in een burgerwoning. Dit kan mogelijk gemaakt worden met de ruimte-voor-ruimte-regeling. Daartoe zullen de nu nog aanwezige agrarische opstallen (voormalige varkensstallen) op het perceel gesloopt worden.

Ten behoeve van deze functiewijziging wordt dit wijzigingsplan vastgesteld op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied (moederplan). Hierna kan een omgevingsvergunning voor het slopen van de agrarische bebouwing en bouw van de woning verleend worden. Een extra woonfunctie is in beginsel niet toegestaan in het buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan dit wel worden toegestaan. In de toelichting bij dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

In deze toelichting wordt ingegaan op het voornemen zelf, de huidige en toekomstige wetgeving (bestemmingsplannen) en relevante beleidstukken waar het initiatief aan getoetst moet worden. Daarnaast is het initiatief getoetst aan diverse planologische randvoorwaarden en worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid belicht.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in de gemeente Westerkwartier aan de Dwarshaspel 15 te Zevenhuizen. Het perceel ligt tussen Zevenhuizen en Haulerwijk in ten westen van de N979 . De Dwarshaspel verbindt deze weg met Allardsoog en Bakkeveen. Het perceel ligt op de grens tussen de provincie Groningen en Drenthe in Groningen. De te ontwikkelen locatie bestaat uit de volgende percelen, kadastraal bekend Leek, sectie F, nummer 3286. De begrenzing van het plangebied omvat dit perceel.



ligging plangebied in het buitengebied ten zuiden van Zevenhuizen (bron Google maps)



kadastrale kaart met plangebied in blauw (bron Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied Leek (vastgesteld 17-03-2010). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch bedrijf-1'. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien op 08-11-2018 en nogmaals op 01-07-2020. Naast de bestemming Agrarisch kent het perceel een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiermee is intensieve veehouderij als neventak toegestaan met maximaal 2980 vleesvarkens.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming van Agrarisch naar Wonen en aansluitende gebiedsbestemmingen kan worden gewijzigd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om, bij sloop van 750 m² aan opstallen, één extra woning te bouwen. In artikel 55.1.1 zijn de volgende voorwaarden voor de wijziging beschreven:

- de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt;

- de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door sloop en vervangende nieuwbouw wordt verbeterd;
- de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
- de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m²;
- over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- de betreffende gronden niet zijn gelegen in de in de omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 aangegeven NNN-beheergebieden, NNN-natuurgebieden, NNN-beheer aanpassingsgebieden, NNN-natuuraanpassingsgebied, het zoekgebied robuuste verbindingszone of de bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland.

Daarnaast is relevant dat er in 2017 een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een nieuwe varkensstal. De stal zou 43 bij 75 meter (3225 m²) groot worden en worden gerealiseerd achter de bestaande bedrijfswoning. Met dit wijzigingsplan wordt tevens afgezien van de bouw van deze varkensstal.



fragment ruimtelijkeplannen.nl

Procedure

De procedure voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is bepaald in het bestemmingsplan. Hier wordt gesteld dat artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Deze bepaalt weer dat het wijzigingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage ligt, waarbij eenieder een zienswijze mag indienen. Na afloop van deze termijn beslist het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.

Toekomstige omgevingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen, inclusief dit wijzigingsplan, eens in de 10 jaar worden herzien. In 2018 is de sanctie die stond op het niet tijdig actualiseren ingetrokken. Daarmee is feitelijk de actualisatieverplichting verdwenen.

Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Het bestemmingsplan verdwijnt dan als instrument en wordt vervangen door een omgevingsplan. De gemeente heeft tot 2029 de tijd om al haar bestemmingsplannen en verordeningen die zien op de fysieke omgeving om te bouwen naar één omgevingsplan. Dat is het moment dat dit wijzigingsplan zal worden opgenomen in het omgevingsplan.

Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke manier en wanneer het omgevingsplan dat ziet op de betreffende locatie klaar zal zijn en in procedure gebracht zal worden.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Bij de toelichting zijn onderzoeken waarnaar verwezen wordt opgenomen als bijlage. Het betreffen het akoestisch onderzoek, bodemonderzoek en de Quicksan Natuurbescherming in combinatie met een stikstofberekening. De toelichting is opgesteld aan de hand van een meest gangbare lijst van aandachtspunten waar een toelichting aan moet voldoen. Na de inleiding (hoofdstuk 1) en een planbeschrijving (hoofdstuk 2) wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee dit initiatief in overeenstemming moet zijn. In hoofdstuk 4 is een paragraaf ruimtelijke kwaliteit weergegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de milieuaspecten. Het initiatief is getoetst aan alle relevante thema's. In hoofdstuk 6 volgt een juridische toelichting op de planregels en in het laatste hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid onderbouwd.

2 Het plan

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De Dwarshaspel ligt in het veenontginningsgebied tussen Zevenhuizen en Haulerwijk. Het is een open agrarisch gebied; rechthoekig verkaveld, met voornamelijk weiden. Het gebied wordt doorsneden door lange rechte wegen met laanbeplanting. Langs de Dwarshaspel staan eiken aan weerszijden van de weg.

Aan de Dwarshaspel liggen verspreid staande boerderijen en woningen, meestal op 15 tot 30 meter van de weg. Soms staan de boerderijen en woningen wat dichters op elkaar, dan weer met veel ruimte ertussen. Hier en daar bevindt zich bebouwing op meer dan 100 meter van de weg midden tussen de landerijen. De hoofdbebouwing staat meestal dwars op de weg. Openheid kenmerkt het gebied. De tuinen van de boerderijen en woningen zijn vaak deels of geheel omzoomd door groen. Tussen de bebouwing door liggen lange zichtlijnen over het achterliggende open agrarische gebied.

Op de Dwarshaspel 15 staat een voormalige boerderij bestaande uit een voorhuis met een aangebouwde schuur. De boerderij heeft geen agrarische functie meer en is nu een woning. Naast de woning staat een vrijstaande garage, erachter een reeks schuren. In de schuren bevond zich een intensieve varkenshouderij. Deze is niet meer in bedrijf. Ten westen van de woning en de schuren ligt een weiland. De gronden vormen één kadastraal perceel.

Het perceel is begrensd door ontginningsassen met sloten uit de tijd van de veenontginning. Tussen het perceel en de weg ligt een bredere sloot met dammen ter plaatse van de toegangen tot de percelen. De bestaande woning heeft een eigen dam met toegangsweg. Ongeveer in het midden van het perceel ligt een tweede dam met het restant van een oude ree, eveneens uit de tijd van de veenontginning. De ree ligt als een duidelijk zichtbare baan in het landschap. Oostelijk accentueert een greppel de ree, westelijk een niveauverschil in het terrein met een rij van vier berken.

Tegenover de bestaande woning staat een boerderij (Dwarshaspel 14) op zo'n 110 meter van de weg. Tegenover de noordwestelijke punt van het weiland staat een woning (Dwarshaspel 16) op ongeveer 18 meter van de weg. Vanuit deze woning kijk je in zuidelijke richting over het westelijk deel van het perceel. Op 75 meter oostelijk van de bestaande woning staat de boerderij van de burens (Dwarshaspel 13); op 440 meter westelijk de boerderij van de andere burens (Dwarshaspel 21). Schuin achter de bestaande woning ligt op 175 meter afstand een bosje met daarin twee woningen (Dwarshaspel 17 en 19). Verder is het gebied rond de bestaande woning open.

2.2 Toekomstige situatie

Het perceel wordt gesplitst. De scheiding komt in de greppel aan de oostzijde van de ree te liggen. De bestaande woning en garage blijven staan. De schuren van de voormalige varkenshouderij worden gesloopt.

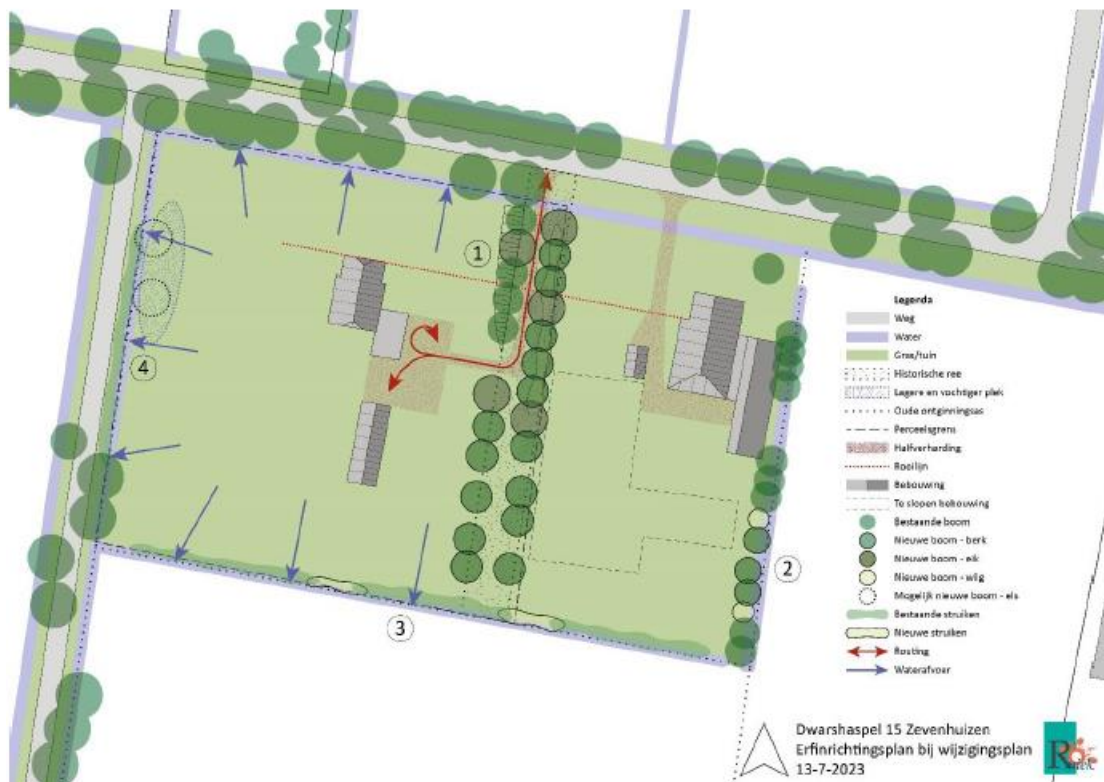
Op het westelijke perceel wordt een nieuwe woning geplaatst, dwars op de weg en vanaf de voorkant gezien min of meer midden op het perceel. De afstand tussen de bestaande en nieuwe woning is zo'n 55 meter. De nieuwe woning komt op zo'n 105 meter van de woning op Dwarshaspel 16 te staan.

Erfinrichting

De oude ree wordt de toegang van het nieuwe perceel (nr. 1. op het erfinrichtingsplan). De herinnering hieraan blijft bewaard door het behoud van het reliëf in het terrein en door symmetrie in de beplanting langs de ree. Op beide percelen worden nieuwe bomen en struiken gepland ter versterking van de landschappelijke inrichting. Zie hiervoor het erfinrichtingsplan in de bijlage.

De nieuwe woning is 9,5 meter breed en staat dwars op de weg. Ze voegt zich in de rij van de bestaande bebouwing langs de Dwarshaspel. Het beeld van verspreid staande bebouwing in een wisselende rooilijn langs de weg met wisselende, onderlinge afstanden blijft bestaan. De bestaande schuren van de voormalige varkenshouderij worden gesloopt. Hogere erfbeplanting in de vorm van bomen beperkt zich tot de ontginningsassen loodrecht op de weg. De ontginningsas aan de achterzijde blijft dankzij de lage begroeiing open. De sloop van de schuren en de vervangende nieuwbouw verbeteren de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht. Tussen de woningen en de bomen door blijft het gewenste zicht vanaf de weg op het open landschap achter de woningen gehandhaafd.

De nieuwe woning komt op ruime afstand van de bestaande woning op Dwarshaspel 15 te staan; beide woningen houden voldoende ruimte en onderlinge privacy. De nieuwe woning komt 3 meter achter de bestaande woning te liggen. Dit waarborgt het uitzicht vanuit de bestaande woning in westelijke richting langs de weg. De afstand tot de woning aan de overzijde van de weg op Dwarshaspel 16 is met 105 meter ruim. Ook hier is sprake van voldoende onderlinge privacy. Het uitzicht vanuit de woning op Dwarshaspel 16 aan de overzijde van de weg verandert, maar het belangrijkste uitzicht rechtdoor blijft bestaan. De nieuwe woning komt zo op het perceel te staan, dat men er vanuit de woning op Dwarshaspel 16 ruim langs kan kijken.



Kaart behorende bij erfinrichtingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de betreffende ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de AMvB Ruimte (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

NOVI en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI zal de huidige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaan vervangen bij het in werking treden van de Omgevingswet (2024). De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke instellingen en geeft richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met name de energietransitie, de overgang naar een circulaire economie en de bouw van 1 miljoen woningen, zullen Nederland flink veranderen. In de NOVI beschrijft het Rijk hoe Nederland een veilig, gezond en welvarend land kan blijven, ook voor toekomstige generaties. Een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Alles met oog voor omgevingskwaliteit. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe we samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI.

Barro (Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening)

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen (zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden). Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Er worden geen Rijksbelangen uit de NOVI en het Barro geraakt met deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat betrekking heeft op de ontwikkeling op de gemeente Westerkwartier is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan en de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie provincie Groningen

Provinciale Staten hebben op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 vastgesteld. Sinds 2016 is de visie meerdere keren geactualiseerd met een laatste aanpassing op 15

november 2022. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

- 1 Ruimtelijke kwaliteit*
- 2 Aantrekkelijk vestigingsklimaat*
- 3 Ruimte voor duurzame energie*
- 4 Vitale landbouw*

Natuur en landschap

- 5 Beschermen landschap en cultureel erfgoed*
- 6 Vergroten biodiversiteit*

Water

- 7 Waterveiligheid*
- 8 Schoon en voldoende water*

Mobiliteit

- 9 Bereikbaarheid*

Milieu

- 10 Tegengaan milieuhinder*
- 11 Gebruik van de ondergrond*

De Omgevingsvisie bevat uitgangspunten en strategische keuzes en informeert de bestuurlijke en maatschappelijke partners van de provincie over haar ambities, verwachtingen en doelen op deze 'belangen'. De Omgevingsvisie is zodoende een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast.

Met het omgevingsbeleid wil de provincie aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De juridische vertaling van het Omgevingsplan is neergelegd in de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna te noemen: de Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening maakt vooraf duidelijk aan gemeenten en waterschappen wat wel en niet aanvaardbaar is met het oog op provinciale belangen. Sinds 2016 is de verordening meerdere keren geactualiseerd met een laatste aanpassing op 15 november 2022.

De verordening bevat een groot aantal bepalingen die van invloed zijn op een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor het buitengebied. Voor een aantal onderwerpen waaraan een groot provinciaal belang wordt gehecht, zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen. Hiermee moet in een bestemmingsplan (of bij afwijken van een bestemmingsplan) rekening worden gehouden. Voorts kent de verordening instructieregels en een stelsel van ontheffingen, zodat sturing op ontwikkelingen kan worden gehouden.

Ruimtelijke inpassing

In titel 2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels omtrent inpassing van ontwikkelingen opgenomen. In titel 2.3 staan regels over de manier waarop buiten het stedelijk gebied moet worden omgegaan met

nieuwe ontwikkelingen als woningbouw. Zo staat in artikel 2.13.4 de ruimte-voor-ruimte-regeling die het mogelijk maakt om een nieuwe (tweede) woning te bouwen op een perceel in het buitengebied. Daarbij moeten voorwaarden in acht genomen worden. Voorwaarden die gaan over de landschappelijke inpassing en voorwaarden over te slopen agrarische bebouwing. Ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kan maximaal één woning gebouwd worden. De gemeente Westerkwartier heeft deze voorwaarden verwerkt in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingplan Buitengebied.

Stilte en duisternis

Artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe een ontwikkeling zich verhoudt tot stilte en duisternis. Dit initiatief vindt plaats in het buitengebied. De agrarische functie verdwijnt en de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe varkensstal wordt niet benut. Dat betekent dat de lichtuitstraling en geluidsaspecten van een agrarische functie verdwijnen. Daartegenover staat de bouw van één extra woning. Deze zorgt voor een beperkte lichtuitstraling. In de omgeving zijn enkele zwaardere lichtbronnen gelegen (ligboxstal, kwekerij). De lichtuitstraling van de woning is hiermee verwaarloosbaar.

3.3 Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Westerkwartier werkt samen met de provincie Groningen, Drenthe en zeven andere gemeenten samen op gebied van ruimtelijke economie, woningbouw en bereikbaarheid. In 2021 is gestart met een trendanalyse naar de woningmarkt en demografische ontwikkeling in de regio Groningen-Assen. Deze is in 2022 afgerond. En heeft geleid tot een aanpassing van het Regionaal Woondocument. Aanleiding is de toenemende druk op de woningmarkt in de gehele regio.

Kern van dit document is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Voor afwijkingen van deze planningslijsten (bijvoorbeeld 'nieuwe woningbouwplannen') is regionale instemming nodig. Binnen het Regionale Woondocument zijn de gemeenten vrij de vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand te nemen en worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven. Het toevoegen van een extra woning in het buitengebied past in de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal Woondocument.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid. Voor dit initiatief zijn vooral de Omgevingsvisie en Woonvisie van belang.

Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

Op 16 februari 2022 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. De Omgevingsvisie bestaat uit vijf onderdelen.

1. Het deel 'Visie'. Deze presenteert het toekomstbeeld voor 2040 en de manier waarop de gemeente onder de Omgevingswet wil (samen)werken.
2. Het deel 'Gebiedskompassen'. In dit deel zijn de gemeentebrede ambities en keuzes weergegeven. Die worden vervolgens concreet gemaakt voor negen deelgebieden. Voor elk gebied wordt het karakter, de bijzonderheden en de koers beschreven.
3. Het deel 'Idee'. In dit deel wordt uitgelegd hoe initiatiefnemers kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de ambitie.

4. Het deel 'Uitvoering en monitoring'. Dit deel geeft informatie over de zogenaamde beleidscyclus en de manier waarop de Omgevingsvisie achteraf wordt beoordeeld (evaluatie) en blijvend gecontroleerd (monitoring). In dit deel zijn ook een aantal juridische en milieutechnische zaken te vinden.
5. Het deel 'Achtergrond'. Alle informatie die is gebruikt om deze Omgevingsvisie te maken, is in dit deel weergegeven.

De gemeente benoemt vier integrale ambities in haar visie.

1. Verbonden met de omgeving, verbonden met elkaar;
2. Een toekomstbestendig Westerkwartier voor jong en oud;
3. Een bedrijvig en innovatief Westerkwartier in een sterke regio;
4. Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente.

Deze vier ambities moeten garanderen dat de opgaven in de fysieke leefomgeving integraal worden benaderd en sluiten daarmee aan bij de Omgevingswet. Voor dit plan is ambitie 1 'Verbonden met de omgeving' relevant. Hierin staat: 'We zetten dan ook in op de bescherming van ons buitengebied. Dat doen we o.a. door op vrijkomende agrarische locaties ruimhartig om te gaan met plannen voor wonen.'

De ambities worden vervolgens uitgewerkt in de visie in de zogenaamde gebiedskompassen. De Dwarshaspel ligt in het Heide- en veenontginningslandschap met de volgende typering: *'het stelsel van kanalen, vaarten en wijken vormt de basis van het ontginningslandschap. Haaks op de kanalen liggen de wijken. Dit geeft het gebied een duidelijk rationele opzet. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen. De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een half-open karakter'.*

In de 'koers en keuzes' voor het gebied beschrijft de gemeente welke ontwikkelkansen er in dit landschap liggen. Het heide- en veenontginningsgebied leent zich voor gebiedsontwikkeling waarbij gedacht wordt aan klimaatadaptatie, verhogen van de biodiversiteit, klimaat-bossen, het tegengaan van veenoxidatie en de relatie met de PAS en andere aspecten. Ook worden bosaanplant en versterking van natuur kansrijk geacht.

Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, de bouw van een woning in combinatie met het stoppen van een intensieve veehouderij, draagt deze zeer goed bij aan de koers die de gemeente schetst. Door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt een potentieel vervuilende en landschapsontsierende functie (varkenshouderij) verwijderd ten gunste van de genoemde ontwikkelingen.

Woonvisie 2021

Op 24 maart 2021 heeft de gemeente de Woonvisie Westerkwartier vastgesteld. De woonvisie 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 de afzonderlijke dorpen leven. Er worden een aantal ambities geformuleerd.

Eén van die ambities is dat er ruimte is voor goede plannen. Dit wordt vastgelegd in een woonplan per dorp. In een dergelijk woonplan staan de plannen op gebied van woningbouw. De gemeente kijkt bij

deze plannen of de gedane investeringen bijdragen aan het aantrekkelijker maken van het dorp, de haalbaarheid en toekomstbestendigheid op de lange termijn.

Een andere ambitie is gericht op impulsen in het buitengebied. De gemeente staat open voor de ruimte-voor-ruimte regeling.

In de Woonvisie wordt aangegeven op welke manier richting gegeven wordt aan bouwplannen. De gemeente is sterker geneigd mee te werken naarmate een plan duidelijk aan meer van de volgende criteria voldoet:

- *Het is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen of zeer aannemelijk maken: type, eigendom, prijsniveau;*
- *Er moet oog zijn voor concurrentie met andere plannen;*
- *Er is draagvlak in het dorp;*
- *Het past bij de schaal van het dorp en bij grotere aantallen is er variatie in de productsamenstelling;*
- *Het verrast met een bovengemiddelde aandacht voor duurzaamheid, materiaalgebruik, ruimtelijke inpassing;*
- *Het zorgt er voor dat bestaand vastgoed een nieuwe invulling krijgt;*
- *Het maakt de plek of omgeving ruimtelijk beter of lost een (potentieel) ruimtelijk probleem op;*
- *Wanneer er in een dorp meer ruimte is dan vraag naar woningen, is een lagere woningdichtheid een pluspunt.*

In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet hoe het initiatief past in dit beleid.

Ruimte-voor-ruimte regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied is de ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen. Hier is bepaald dat de bestemmingen Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1, kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid artikel 32 (Wonen) van toepassing is, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak wordt toegekend en de regels van lid 51.1.1 sub b van toepassing zijn, of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarbij:

- *één extra woning mag worden gebouwd ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik van niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, of*
- *twee extra woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van de afbraak van 2.000 m² voor hergebruik van niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing,*

met dien verstande dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:

- *het toevoegen van nieuwe woningen past in de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 of, indien deze tijdens de planperiode worden gewijzigd, in de dan geldende woonvisie;*
- *de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt;*
- *de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;*
- *de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;*

- *de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m²;*
- *over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;*
- *de betreffende gronden niet zijn gelegen in de in de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN- natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuuraanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland';*

Conclusie

Het initiatief raakt geen Rijksbelangen en past in het provinciale beleid. Ook past het initiatief in de Omgevingsvisie en draagt bij aan versterking van de koers zoals daar is beschreven. Het past tevens in de woonvisie onder de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. In totaal wordt 830 m² aan varkensstallen gesloopt. Dit maakt het mogelijk om één extra woning te bouwen op hetzelfde perceel. In hoofdstuk 2 en in het erfinrichtingsplan wordt beschreven op elke wijze de bebouwing past in het landschap. Het perceel is niet gelegen in een NNN-beheer- of natuurgebied of zoekgebied voor robuuste verbindingszone of bos- en natuurgebied buiten het NNN. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

4 Kwaliteitsimpuls Woonvisie

Op grond van de Woonvisie Westerkwartier worden bouwplannen en initiatieven beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het initiatief scoort op deze criteria.

Het is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen of zeer aannemelijk maken: type, eigendom, prijsniveau.

Reactie: de transformatie voorziet in een behoefte. Het agrarisch bedrijf is gestopt. Op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt een woning toegevoegd. De voormalige bedrijfswoning is verkocht (en wordt bewoond) en in de nieuw te bouwen woning gaat familie van de initiatiefnemer wonen.

Er moet oog zijn voor concurrentie met andere plannen.

Reactie: gezien de beperkte omvang (twee woningen), valt er geen concurrentie met andere plannen te verwachten.

Er is draagvlak in het dorp.

Reactie: het perceel ligt in het buitengebied.

Het past bij de schaal van het dorp en bij grotere aantallen is er variatie in de productsamenstelling.

Reactie: gezien de aard van dit initiatief is dit criterium niet relevant.

Het verrast met een bovengemiddelde aandacht voor duurzaamheid, materiaalgebruik, ruimtelijke inpassing.

Reactie: het initiatief betreft sloop en nieuwbouw. De nieuw te bouwen woning voldoet aan de gebruikelijke eisen uit het Bouwbesluit op gebied van duurzaamheid. De ruimtelijke inpassing zorgt ervoor dat het perceel duurzaam wordt ingericht met bomen en struiken.

Het zorgt er voor dat bestaand vastgoed een nieuwe invulling krijgt.

Reactie: de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De afgeschreven stallen hebben geen toekomstwaarde.

Het maakt de plek of omgeving ruimtelijk beter of lost een (potentieel) ruimtelijk probleem op.

Reactie: de plek kent in zich zelf al een goede ruimtelijke kwaliteit. Het erfinrichtingsplan is een voorwaarde voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel. Hiermee wordt kwaliteit aan het buitengebied toegevoegd en worden agrarische opstallen gesloopt.

Wanneer er in een dorp meer ruimte is dan vraag naar woningen, is een lagere woningdichtheid een pluspunt.

Reactie: dit criterium is niet relevant voor dit initiatief.

Conclusie

Het initiatief past in het woonbeleid van de gemeente. Het plan draagt bij aan een kwaliteitsimpuls.

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten beschreven die relevant zijn voor deze ontwikkeling.

5.1 Archeologie

Het perceel ligt in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Er is daarom geen nader onderzoek naar het aspect archeologie gedaan. Mocht er desondanks in een vervolg van het project archeologische resten gevonden worden, dan zijn de risico's daarvan voor rekening van de aanvrager.

5.2 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer. Door Ingenieursbureau Spreen is akoestisch onderzoek verricht (rapport 20222024 d.d. 15-01-2023). Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidzone van de Dwarshaspel. Omdat de nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone van een weg dient geluidsbelasting op deze bestemming te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dienen aanvullend bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aangemerkt moet voor de woning een hogere waarde worden vastgesteld.

De berekende geluidsbelastingen (incl. aftrek art. 110g Wgh) zijn weergegeven in onderstaande tabel.

geluidsbelasting Dwarshaspel (incl. aftrek art. 110g Wgh)

<i>gevel</i>	<i>berekende geluidsbelasting [Lden in dB]</i>	
	<i>begane grond</i>	<i>verdieping</i>
Noordgevel	41	42
Oostgevel	38	40
Westgevel	38	40

De geluidsbelasting ten gevolge van de Dwarshaspel bedraagt op de voorgevel $L_{den} = 42$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), hetgeen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit dit onderzoek volgt dat de realisatie van de woning vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaren ontmoet.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

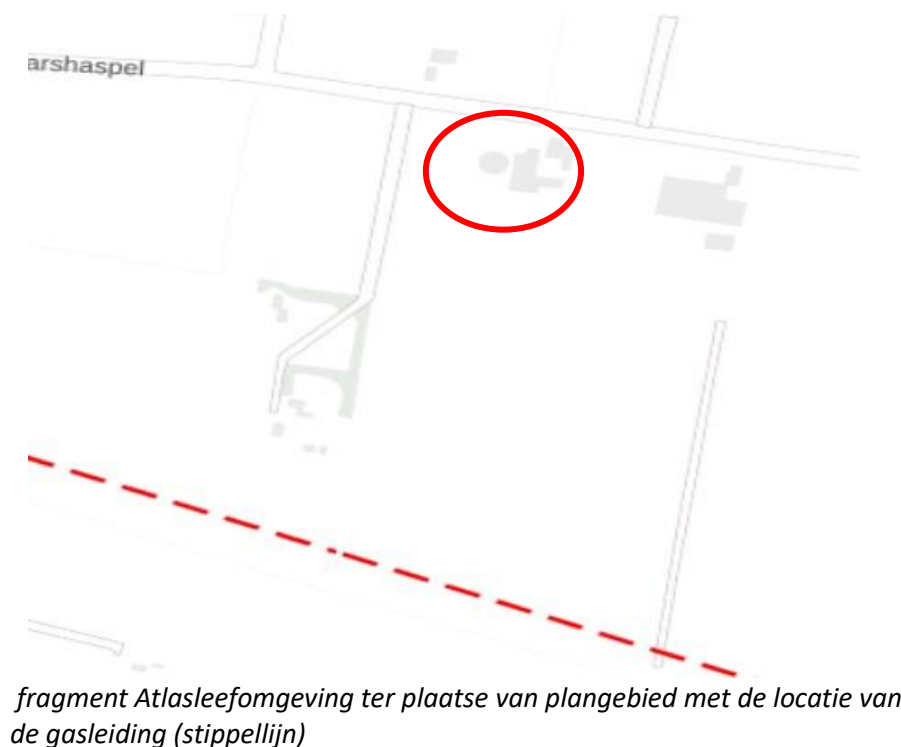
Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project alleen “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- * een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of een regionaal programma van maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging met geen tot zeer beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Het plan draagt daarmee “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

5.4 Externe veiligheid

De overheidszorg inzake (externe) veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het provinciaal externe veiligheidsbeleid. Ten behoeve van deze aanvraag zijn de risico's met betrekking tot (externe) veiligheid onderzocht. Hiervoor is Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. In de omgeving is één risicobron aanwezig. Op ongeveer 400 meter ten zuiden van het perceel loopt een gasleiding. De afstand is dermate groot dat deze geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe woning.



5.5 Bedrijven en milieuzonering en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (zoals woningen) op gepaste afstand van elkaar gehouden worden zodat de woonfunctie geen onevenredige overlast zal ervaren en andersom een bedrijf zich niet beperkt ziet door een dichtbijgelegen

woonfunctie. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Dit initiatief betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen in het buitengebied. Oostelijk van het perceel, aan de Dwarshaspeel 13, ligt een bedrijf met de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3. Hier zijn toegestaan *bedrijven gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (boom- en sierkwekerijen en fruit- en houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgesichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij*. Het gevestigde bedrijf, een melkveehouderij, heeft op grond van de genoemde brochure een milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand geldt van 100 meter tussen burgerwoningen en het bedrijf. Deze afstand wordt voornamelijk ingegeven door het aspect geur. De richtafstanden voor geluid en stof zijn beide 30 meter. *De richtafstand moet getoetst worden vanaf de grens van de bestemming Agrarisch bedrijf 3*. Gemeten vanaf deze grens moet dus 100 meter voor het aspect geur en 30 meter voor de aspecten geluid en stof worden aangehouden worden tot (nieuwe) woningen. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

In de huidige situatie wordt deze afstand (voor geur) niet gehaald omdat de oorspronkelijke bedrijfswoning op circa 70 meter van het bedrijf staat. Echter, met behulp van het Activiteitenbesluit kan worden beredeneerd dat woningbouw op deze afstand toch aanvaardbaar is.

In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn gerichte regels gesteld voor bedrijven die landbouwhuisdieren houden. Deze gelden alleen voor bedrijven en zijn dus andersom niet bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen. Toch kunnen deze regels wel in die zin gebruikt worden om na te gaan of het bedrijf niet door de ontwikkeling wordt belemmerd en nog kan voldoen aan de wettelijke regels. Daarnaast zijn deze regels opgesteld om geurhinder te voorkomen. Voor dieren zonder geuremissiefactor (waar melkrundvee onder valt) geldt in artikel 3.117 van dit besluit een afstand tot een geurgevoelig object zoals een woning, van 100 m voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 m voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Deze afstand geldt tussen het dierenverblijf en het geurgevoelig object. In dit geval is de afstand tussen het dichtstbij gelegen dierenverblijf en het bouwvlak waar een woning mogelijk wordt gemaakt (buiten de bebouwde kom) op 70 m. Er wordt voldaan aan deze minimale afstand.

Tussen de twee enkelbestemmingen agrarisch bedrijf (nrs. 15 en 13) ligt de enkelbestemming agrarische bestemming. Hierdoor is de minimale afstand van 50 meter gewaarborgd en kan in beginsel worden aangenomen dat bij het geurgevoelige object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.6 Natuurbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Wet Natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming (flora en fauna). Ecoreest BV heeft een Quickscan Wet Natuurbescherming in combinatie met een stikstofberekening opgesteld (d.d. 28-4-2024, projectnummer 221793). Het onderzoek is in de bijlage gevoegd. Hieronder zijn de conclusie en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 1,4 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Uit de AERIUS-berekening voor zowel de realisatie- als gebruiksfase en de cumulatieve berekening van het beschouwde plan komt naar voren dat géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ($<0,00$ mol/ha/jr). De beoogde sloop- en nieuwbouw heeft zodoende geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

NB: voor de berekeningen is gebruikt gemaakt van de geactualiseerde versie van de Aeriusscalculator (oktober 2023).

Natuurnetwerk Nederland / Natuur buiten het NNN

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en natuur buiten het NNN. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden en de aard en omvang van het plan geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van provinciale natuurgebieden zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt geschikte broedgelegenheid voor steenuil. Soortgericht nader onderzoek is nodig om nestplaatsen vast te stellen dan wel uit te sluiten.
- In de directe omgeving van het plangebied kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten in de te slopen varkensstallen. Hier is eerder (2015) een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Actualiserend vleermuizenonderzoek is nodig om verblijfplaatsen vast te stellen dan wel uit te sluiten.
- Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van foerageergebied van vleermuizen. Dit betreft echter geen essentieel foerageergebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Soortgericht nader onderzoek vleermuizen en steenuil

Het is bekend dat er in de nestkast in de boom in de zuidoosthoek op het perceel een steenuil nestelt. De nestkast is enkele jaren geleden opgehangen als compenserende maatregel toen de opstallen zouden worden vervangen door een nieuwe varkensschuur. In de nestkast huizen een mannetje en vrouwtje.

Om te bepalen of er nestplaatsen van steenuil en vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek door een ecologisch deskundige nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. In overleg met het bevoegd gezag zullen hierover afspraken gemaakt worden. Omdat er in de nestkast een paartje steenuilen nestelt, is het zeer waarschijnlijk dat er in de bebouwing geen ander paartje nestelt. Deze zijn door initiatiefnemer ook niet waargenomen. Dit onderzoek is naar verwachting niet belemmerend voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Zodoende wordt geadviseerd de sloop van de bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren. De nieuwbouwwerkzaamheden zullen gezien de lokale en kleinschalige aard niet tot wezenlijke verstoring op de lokale populaties leiden.

Zorgplicht

Te allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.7 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets.

Missie waterschap

Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Het waterschap creëert hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal

watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Het vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

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.

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 m
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken / ecologische zones 0,50 m

Meer informatie is te vinden in paragraaf 5.3 Grondwater van de notitie Water en Ruimte 2013.

Watertoets

Op 9 juli 2023 is een digitale watertoets gedaan bij het waterschap (bijlage 5). Hieruit blijkt dat het waterschap geen advies hoeft te geven voor dit wijzigingsplan. De gevolgen voor het watersysteem zijn beperkt en positief ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie.

Gevolgen voor het bouwplan

Bij dit bouwplan wordt circa 830 m² oppervlakte aan bebouwing gesloopt. De terug te bouwen woning met bijbehorende bouwwerken is maximaal 300 m². Dat betekent dat er minder verhard oppervlakte aanwezig zal zijn in de toekomstige situatie. Hierdoor moet minder hemelwater opgevangen worden en mag verondersteld worden dat de beoogde verbouwing geen nadelige gevolgen zal hebben voor het watersysteem.

Met inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden is het initiatief passend binnen het beleid van het waterschap.

5.8 Bodem

Door Eco Reest Bodem BV is op het perceel twee keer een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 24-4-2023, projectnummer: 221796 en d.d. 19-10-2023, projectnummer: 231131). Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie

(wonen).

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 3,5 m-mv opgebouwd is uit zand, met in de ondergrond een leemlaag. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 2,0 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn zowel ter plaatse van het erf als in de (mogelijk met puin of puinhoudende grond opgehoogde) noordoosthoek van het onderzochte deel van het weiland bijmengingen met, en lagen puin in de bodem waargenomen. Daarnaast zijn langs de asbestverdachte golfplaten-daken op het boerenerf diverse asbestverdachte druppelzones en puntbronnen waargenomen.

Ter plaatse van de noordoosthoek (oude verhoogde oprit) van het onderzochte deel van het weiland is asbestverdacht plaatmateriaal in de bodem waargenomen.



Overzicht boorlocaties (deel A: agrarisch erf; deel B: weiland nieuw te bouwen woning)

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Deellocatie A: Huidig agrarisch erf circa 3.870 m²

In de bovengrond van mp. 103 overschrijden de gehalten aan minerale olie en PAK de achtergrondwaarden. In de bovengrond van mp. 106, 111 en 114 en mp. 102, 105, 109 en 113 zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In het grondwater uit peilbuis 115 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde.

Deellocatie B: Weiland rond reeds onderzochte bouwlocatie, circa 2.934 m²

In de bovengrond van mp. 3 overschrijdt het gehalte aan zink de achtergrondwaarde. In de boven- en ondergrond van mp. 2, 9 t/m 12, mp. 4 t/m 8 en mp. 3+8 zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In het ter plaatse van mp. 1 in de bodem aangetroffen plaatmateriaal is asbest aangetoond. Het eerdere (beperkte) bodemonderzoek dat alleen ter plaatse van de te bouwen woning is uitgezet (zie afbeelding hierboven) levert eveneens geen beperkingen op.

Conclusies

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese met betrekking tot het boerenerf (deellocatie A), zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Met betrekking tot het onderzochte deel van de weiland (deellocatie B) is de onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde chemische parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, *niet te verwachten* zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook *geen aanleiding tot nader onderzoek* en zijn *geen milieuhygiënische belemmering* in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

Ter plaatse van het boerenerf en in de noordoosthoek van het onderzochte deel van het weiland zijn diverse bijmengingen met, en lagen puin in de bodem waargenomen. Hier zit ook asbestverdacht materiaal tussen. Dit is ter plaatse van een oude oprit naar het weiland. Deze oprit wordt in de toekomst gebruikt voor ontsluiting naar de nieuw te bouwen woning en krijgt de functie 'oprit'. Daarnaast zijn langs de asbestverdachte golfplaten-daken op het boerenerf asbestverdachte druppelzones en puntbronnen waargenomen.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar de omvang en aard van deze asbestvervuiling te doen. Aangezien deze niet direct ter plaatse van de bestaande woning en / of de nieuw te bouwen woning liggen, zijn deze niet beperkend voor de functiewijzing naar wonen. Gelijktijdig met de sloop van de agrarische opstallen zal het verwijderd worden.

Zie voor de complete resultaten het onderzoek in de bijlages.

5.9 Parkeren

Het initiatief is getoetst aan de nota 'parkeernormen gemeente Westerkwartier' (december 2022). De nota is tot stand gekomen door gebruik te maken van kerncijfers van Crow. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied is bepaald dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning zijn vereist. Op beide percelen is meer dan voldoende ruimte voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen.

5.10 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Voor het aspect natuur is nadere afstemming nodig. Het betreft hier afstemming met de provincie over de aanwezigheid van de steenuil op het perceel en de eerder gedane onderzoeken met betrekking tot vleermuis op het perceel. Deze staan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet direct in de weg. Voor het aspect bodem is van belang dat er asbest is aangetroffen op het terrein, echter niet direct ter plaatse van de te bouwen woning. Nader onderzoek en eventuele sanering hiervan geschiedt gelijktijdig met de sloop van de agrarische opstallen. Voor het opstarten van de wijzigingsprocedure hoeft het geen bezwaar te zijn. De overige omgevingsaspecten leveren geen problemen op voor de ontwikkeling van deze locatie.

6 Juridische toelichting

Dit wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming Agrarisch – Bedrijf 1 naar Wonen en aansluitende gebiedsbestemming Agrarisch.

Ter plaatse van de Dwarshaspel 15 gaat de woonbestemming gelden die ook op andere woonpercelen in het buitengebied van toepassing zijn. Dat betekent dat artikel 32 van het bestemmingplan Buitengebied hier van toepassing wordt. In de regels van dit wijzigingsplan zijn voor de leesbaarheid de relevante regels van dat artikel, onder vernummering naar artikel 4, opnieuw opgenomen. Om openheid ten westen van de nieuw te bouwen woning te garanderen wordt hier geen woonbestemming op gelegd, maar wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar Agrarisch. Artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt hier van toepassing. De meest relevante regels zijn opgenomen onder artikel 3 van dit wijzigingsplan.



Inrichtingsplan geprojecteerd op verbeelding bestemmingsplan

De bestaande woning en nieuwe woonkavel krijgen de bestemming Wonen. Voor zowel de bestaande woningen als de compensatiewoning geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m². Het grondoppervlak van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m². De bouw- en goothoogte mogen maximaal 3,5 m respectievelijk 9 m zijn. Daarnaast is een dakhelling voorgeschreven tussen de 25-60 graden. Als de bestaande maatvoering reeds afwijkt van het voorgaande, dan is de bestaande maatvoering toegestaan.

De bouw van een tweede woning is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat deze landschappelijk goed wordt ingepast. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 2) wordt geregeld dat de woning alleen in gebruik mag blijven mits een jaar na het gereedkomen hiervan het erf is ingericht conform het erfinrichtingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Ook is in artikel 2 opgenomen dat de tweede woning op minimaal 2 meter uit het verlengde van de voorgevel van de bestaande

woning wordt gerealiseerd om zodoende een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.

Tot slot is opgenomen dat een vergunning voor de bouw van een tweede woning kan worden verleend onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het onherroepelijk worden hiervan de varkensstallen op het perceel worden gesloopt.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal de gebruikelijke juridische procedure doorlopen. Het wijzigingsplan wordt gepubliceerd. Daarna wordt de verleende omgevingsvergunning opnieuw gepubliceerd waarna belanghebbenden bezwaar kunnen maken. Daarna volgt eventueel beroep en hoger beroep bij de Raad van State.

Er zijn enkele omwonenden aan de Dwarshaspel. Omdat het initiatief in principe een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, een agrarisch bedrijf met milieuvergunning voor een varkenshouderij verdwijnt, ten gunste van één extra woning, is er niet voor een uitgebreid participatietraject gekozen. De omwonenden zijn mondeling geïnformeerd over de plannen. Hiervan is een verslag gemaakt (zie bijlage).

In zijn algemeenheid geldt dat de omwonenden zeer te spreken zijn over de voorgestelde ontwikkeling. Met de ontwikkeling en de manier waarop deze wordt ingepast hebben zij geen bezwaren. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat eventuele bezwaren van omwonenden leiden tot onuitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning alsook de kosten voor dit wijzigingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding, welke gedekt worden door middel van leges.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de initiatiefnemer worden gedragen. Het risico hierop wordt zeer laag ingeschat aangezien over het algemeen een functiewijziging van agrarisch naar wonen als positief beoordeeld zal worden. Op basis van deze overweging moet het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Voor de uitvoerbaarheid van het plan wordt een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het wijzigingsplan, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

7.3 Vooroverleg

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan het Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen. Beide geven aan er geen aanleiding is om opmerkingen te plaatsen bij het ontwerp.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch rapport d.d 15-1-2023 door Spreen ingenieursbureau
Bijlage 2	Quicksan Flora en fauna incl Aeriusberekeningen d.d. 28-4-2023 door Ecoreest BV
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek d.d. 24-4-2023 door Ecoreest BV
Bijlage 4	Aeriusberekeningen door Ecoreest BV
Bijlage 5	Resultaat Watertoets
Bijlage 6	Participatieverslag
Bijlage 7	Verkennend bodemonderzoek d.d. 19-10-2023 door Ecoreest BV