

Tussen Meedhuizerweg 24 en 26, Meedhuizen

Toelichting

Opdrachtgever	:	dhr. M. Bos
Opdrachtnemer	:	De Muinck Ruimte en Omgeving
Status	:	vastgesteld
Plantype	:	bestemmingsplan
IMRO-idn	:	NL.IMRO.1979.102BP-VG01



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Planologische regeling.....	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen situatie.....	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid kaartlagen.....	10
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020, geconsolideerde versie juni 2022	10
3.2.2 Provinciale omgevingsverordening	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Woonvisie Eemsdelta 2022-2032: Met vertrouwen aan de slag!	14
3.3.2 Woonprogramma	15
3.3.3 Welstandsnota Eemsdelta	16
3.4 Conclusie.....	16
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren.....	17
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.2 Archeologie	18
4.3 Geluid	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Bodem	22
4.6 Cultuurhistorie	23
4.7 Ecologie	24
4.8 Externe veiligheid.....	29
4.9 Kabels en leidingen	30
4.10 Luchtkwaliteit.....	31

4.11 Water	32
4.12 Ontplofbare oorlogsresten	34
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	36
5.1 Opzet van het bestemmingsplan	36
5.2 Verbeelding en bestemmingen	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	38
Bijlagen	39
Bijlage 1 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek	40
Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerslawaaï Meedhuizerweg	41
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	42
Bijlage 4 Quicksan ecologie	43
Bijlage 5 Memo Stikstofdepositie	44
Bijlage 5a AERIUS projectberekening Sloop- en bouwfase	45
Bijlage 5b AERIUS projectberekening Gebruiksfase	46
Bijlage 6 Watertoets	47
Bijlage 7 Ontplofbare Oorlogsresten	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van een agrarisch perceel tussen de Meedhuizerweg 24 en 26 in Meedhuizen heeft het plan opgevat om hier twee vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente Eemsdelta heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Omdat het huidige bestemmingsplan de bouw van twee woningen niet toestaat, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen tussen de Meedhuizerweg 24 en 26 ten noorden van de kern Meedhuizen. Met onderstaand figuur 1.1 wordt dit inzichtelijk gemaakt. Met de bouw van twee woningen wordt een gat in het bestaande bebouwingslint opgevuld.



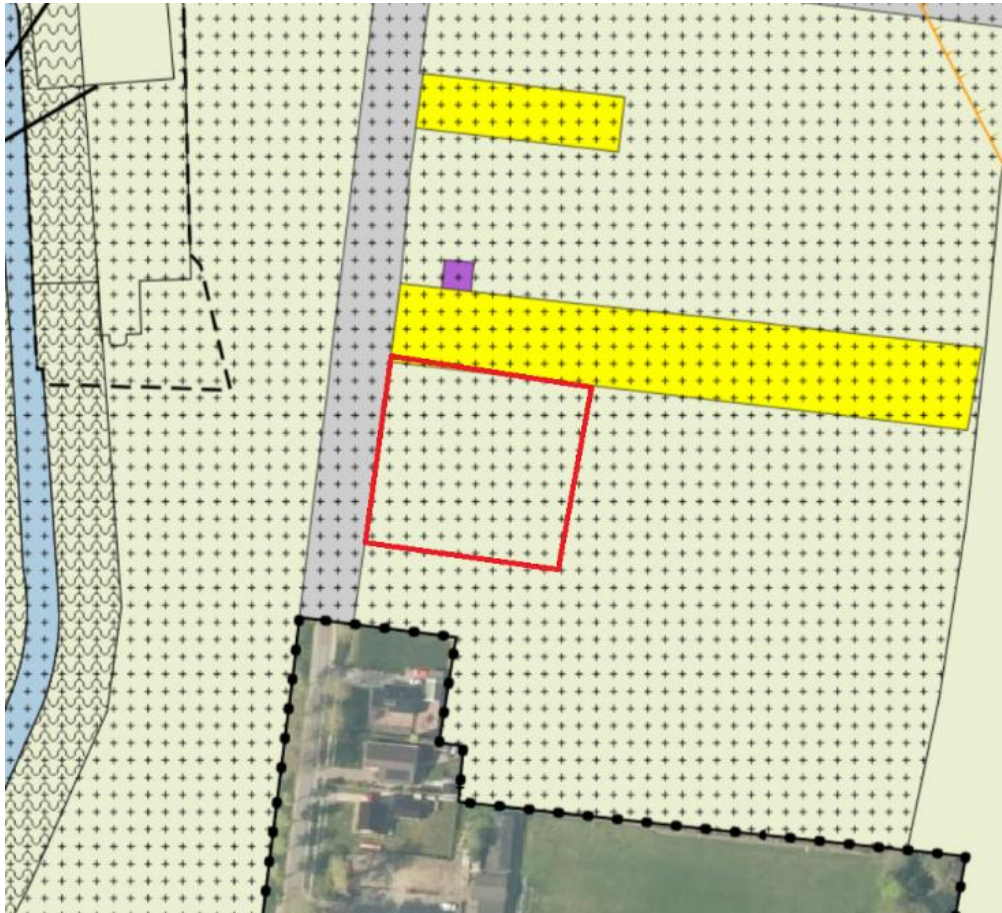
Figuur 1.1 Ligging van het plangebied met rode arcering weergegeven (Bron Topokaarthederland.nl).

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is opgenomen in verschillende bestemmingsplannen:

1. Het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur' met IMRO-nummer NL.IMRO.1979.93BP-VG01 dat door de raad van de gemeente Eemsdelta op 25 april 2023 is vastgesteld;
2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Eemsdelta 2022' met IMRO-nummer NL.IMRO.1979.75BP-VG01 dat door de raad van de gemeente Eemsdelta op 6 september 2022 is vastgesteld;
3. Het bestemmingsplan 'Facetplan parkeren en actualisering diverse bestemmingen' met IMRO-nummer NL.IMRO.1979.59BP-VG01 dat door de raad van de gemeente Eemsdelta op 22 december 2021 is vastgesteld;
4. Het bestemmingsplan 'Facetplan Cultuurhistorie' met IMRO-nummer NL.IMRO.1979.37BP-VG01 dat door de raad van de voormalige gemeente Delfzijl op 26 november 2020 is vastgesteld;
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied-Zuid Herstelbesluit 2015' met IMRO-nummer NL.IMRO.0010.06BPHERZ2015-VG01 dat door de raad van de voormalige gemeente Delfzijl op 19 november 2015 is vastgesteld;
6. Het bestemmingsplan 'Buitengebied-Zuid' met IMRO-nummer NL.IMRO.0010.06BP-VG02 dat door de raad van de voormalige gemeente Delfzijl op 19 december 2013 is vastgesteld.

Aan het perceel is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid de bestemming 'Agrarisch - Wegdorpenlandschap' toegekend. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' op grond van het bestemmingsplan Facetplan Cultuurhistorie opgenomen. Figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid.



Figuur 1.2 Uitsnede van het huidige bestemmingsplan met rood omlijnd indicatief het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders weergegeven. De toetsing van het initiatief zijn beschreven in hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de gehanteerde juridische systematiek. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel grenst direct aan de lintbebouwing van de Meedhuizerweg. Deze weg wordt gekenmerkt door laanbeplanting en vrijstaande woningen veelal van geringe maat en schaal bestaande uit een bouwlaag met een kap.

Het perceel heeft nu een agrarische functie. Het wordt gebruikt als grasland en weidegrond voor paarden. Op basis van onderstaand figuur 2.1 en 2.2 wordt dat duidelijk.



Figuur 2.1 Het plangebied in noordoostelijke richting. Links Meedhuizerweg 24 en rechts Meedhuizerweg 26 (Bron: Google Streetview).



Figuur 2.2 Het plangebied in zuidelijk richting. Links Meedhuizerweg 26 en rechts Meedhuizerweg 24 (Bron: Google Streetview).

2.2 Voorgenomen situatie

Vanaf 1900 is de Meedhuizerweg als lint ontstaan als uitloper van Meedhuizen langs de weg naar Farmsum. Het bebouwingslint is enkel aan de oostkant bebouwd. In de nieuwe situatie wordt het bebouwingslint doorgezet, waardoor er vanaf Meedhuizen tot aan nummer 24 een aaneengesloten lint ontstaat, bestaand uit woningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Complexe staat voor opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie. Deze aspecten zijn allemaal met elkaar verweven. De rijksoverheid herneemt een meer sturende rol en om de opgaven het hoofd te bieden, moeten met een nieuwe, integralere manier van werken keuzes worden gemaakt. De Nationale Omgevingsvisie (verder: NOVI) legt de basis voor deze aanpak.

Het toekomstperspectief en de langetermijnvisie van de NOVI reikt tot 2050. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Wel moet beoordeeld worden of het initiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Op 1 juli 2017 is de nieuwe 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de volgende onderdelen moet bevatten:

1. Beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling.
2. Indien de ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied ligt moet tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.
3. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Voordat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er überhaupt sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in vergelijking met het voorgaande planologisch regiem twee nieuwe woningen mogelijk. Op basis van vaste jurisprudentie is pas vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing. Het verzoek is in overeenstemming met het rijksbeleid.

Opgemerkt wordt dat het bouwen van nieuwe woningen op grond van het provinciale beleid wel een stedelijke ontwikkeling is. In de volgende paragraaf wordt daarop ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020, geconsolideerde versie juni 2022

De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. In deze visie 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'. De Omgevingsvisie bevat uitgangspunten en strategische keuzes en informeert de bestuurlijke en maatschappelijke partners over de provinciale 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.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De uitwerking van de Omgevingsvisie is vastgelegd in de Omgevingsverordening. Hiermee worden de doelen van de provincie juridisch geborgd. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 geraadpleegd. Op de locatie zijn verschillende kaartlagen in combinatie met regels van toepassing. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende lagen relevant:

1. Buitengebied;
2. Regionale waterkeringen;
3. Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren
4. Aardbevingsgebied.

Ad 1. Buitengebied

In artikel 2.13.7 is ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen het volgende opgenomen:

In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van maximaal drie nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken voor zover het betreft:

1. een aan deze woning of woningen ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster; of
2. de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster.

als:

- a. een nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken gebied; en
- b. daarbij regels worden gesteld die ervoor zorgen dat de woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld; en
- c. over de aanvaardbaarheid advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
- d. de bouw van de nieuwe woning(en) past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.

In het als zodanig aangewezen stedelijk gebied van Meedhuizen is er geen ruimte beschikbaar of kan geen ruimte beschikbaar worden gemaakt voor woningbouw. Alle ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied is in gebruik en kan niet worden getransformeerd. Nieuwe ontwikkelingen vallen per definitie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Historische analyse

Het perceel ligt aan de oostkant van de Meedhuizerweg te Meedhuizen. Dit is de toegangsweg om vanuit de noordkant het dorp Meedhuizen te bereiken. Duidelijk is te zien aan de structuur dat Meedhuizen een kruisdorp is gelegen in het wegdorpenlandschap. Het dorp is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug en op een kruispunt van water- en landwegen, namelijk aan de route tussen Tjuchem en Farmsum en aan het Afwateringskanaal van Duurswold. Via oude kaarten is terug te herleiden dat begin jaren '60 het dorp aan de Meedhuizerweg uit begon te bereiden. Dit is terug te zien aan de hand van figuur 3.1 op de volgende pagina.



Figuur 3.1 Topotijdreis: links het jaartal 1961 en rechts het jaartal 1962 (Bron: stedenbouwkundig advies gemeente Eemsdelta).

De naastliggende bebouwing in deze strook is kenmerkend van karakter. De toegang tot de woningen is gelegen aan de doorgaande weg (Meedhuizerweg). De verkaveling dateert nog duidelijk uit het verleden waarbij rechte lijnen duidelijk te herkennen zijn.

Werkboek karakteristieken landschap en dorpen

Onlangs heeft het college van B&W het 'werkboek karakteristieken landschap en kernen gemeente Eemsdelta' vastgesteld met onder andere het doel om karakteristieken te behouden. Karakteristieken zijn de nog herkenbare en afleesbare ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van een gebied of een plaats. Het perceel aan de Meedhuizerweg ligt hier duidelijk in het landschapstype wegdorpenlandschap (figuur 3.2 op de volgende pagina). Aan de zuidkant ligt het tegen de inversiewelvingen aan. Van oorsprong waren dit geulen waarin in de loop der eeuwen zeelei is afgezet. Het omringend land klonk meer in dan het klei in de geulen, waardoor dit ten opzichte van het omringende land nu hoger ligt.



Legenda

Deelgebieden

- Dijkenlandschap
- Wegdorpenlandschap
- Wierdenlandschap

Landschapsstructuren

- Dekzandruggen
- Keileemrug
- Kwelderwallen
- Oeverwallen
- Inversiewelvingen
- Kreekbeddingen / oude meanders
- Herkenbare laagten van voormalige meren

Figuur 3.2 Beoogde locatie op een uitsnede van het 'werkboek karakteristieken landschap en kernen gemeente Eemsdelta' (Bron: stedenbouwkundig advies gemeente Eemsdelta).

Vanuit het dorp komende (richting het noorden) liggen de bestaande woningen aan de rechterzijde van de Meedhuizerweg, tot en met huisnummer 26, in een lint aan bebouwing. Huisnummer 24 ligt verderop. De toevoeging van bebouwing zorg ervoor dat het lint wordt opgevuld en dat het lint loopt tot en met huisnummer 24.

De maatvoering van het gehele perceel waar op gebouwd gaat worden is 42 bij 42 meter. Dit betekent dat er ruimte is voor twee kavels met een grote van 21 x 42 meter. Stedenbouwkundig gezien is één woning per perceel verantwoord. Dit betekent dat er in totaal twee woningen kunnen worden gerealiseerd.

Wel vraagt een afweging tot het bouwen van twee woningen zorgvuldigheid in de positionering, grootte, uitstraling en architectuur waarin aansluiting gevonden wordt met de bestaande bebouwing aan de noord- en zuidkant van deze percelen.

Stedenbouwkundige voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn bindend voor de bouw van de woningen:

- Aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing;
- Aansluiten bij de bestemmingsplanregels van de naastliggende bebouwing voor wat betreft de maatvoering;
- De woningen georiënteerd op de Meedhuizerweg;
- De voorgevelrooilijn voor beide woningen is conform bebouwing huisnummer 24,
- Behoud van de watergangen aan de Meedhuizerweg;
- De woningen zijn alleen mogelijk onder de voorwaarden van de welstandsregeling (positief advies).

Ad. 2 Regionale waterkeringen en ad. 3 Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren

Deze regels hebben geen directe doorwerking voor het project en werken door aan het betreffende waterschap. Het waterschap moet het watersysteem zo inrichten en beheren dat het voldoet aan deze norm.

Ad 4. Aardbevingsgebied

De provinciale regels bepalen dat in het bestemmingsplan regels moeten worden gesteld ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Omdat hier sprake is van een onbebouwd perceel, heeft dit aspect geen verdere doorwerking in dit bestemmingsplan.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.24.1 de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied inzicht bieden in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. In de toelichting op de verordening geeft de provincie aan dat gedacht kan worden aan bijvoorbeeld het weren en terugdringen van geluidbronnen, zoals wegverkeer, lawaai vanwege bedrijfsmatige activiteiten e.d. en van lichtbronnen door kassen, open schuren, openbare verlichting en dergelijke.

De woonfunctie brengt geen onevenredige geluid- en lichthinder met zich mee. De twee woonpercelen worden functioneel verlicht en niet meer dan nodig. Ten aanzien van geluid wordt opgemerkt dat het wonen normaal woongeluid met zich meebrengt, dat incidenteel is, zoals stemgeluid en verkeer.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Eemsdelta 2022-2032: Met vertrouwen aan de slag!

Op 2 maart 2022 heeft de gemeenteraad de woonvisie Eemsdelta 2022-2032: Met vertrouwen aan de slag! (verder: Woonvisie) vastgesteld. Hierin staat voor de komende tien jaar het programma per stad, wijk en dorp waarmee de gemeente samen met bewoners, corporaties en anderen aan de slag wil. De Woonvisie kent vijf pijlers, namelijk:

1. Bestaande buurten beter maken;
2. Verduurzamen;
3. Goed voor elkaar zorgen;
4. Bevingen de baas, en
5. Nieuwe woningen bouwen.

Na periode van krimp kan Eemsdelta weer groeien en de komende tien jaar wil de gemeente 600 - 900 extra woningen (laten) bouwen. Hierbij hanteert de gemeente het middenscenario van de ontwikkeling van het inwoneraantal. De gemeente zet in op

kwaliteit en doorstroming, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen. Ook wil de gemeente de vraag in kleine dorpen faciliteren, waarbij geldt dat de ontwikkeling kwaliteit moet toevoegen en moet passen bij de schaal van de stad of dorp. De verwachting is dat de vraag tot 2027 het grootst zal zijn en daarna afvlakt. Het grootste gedeelte van de nieuwbouwmogelijkheden wordt toegekend aan de kernen Appingedam (195-250) en Delfzijl (145-225). Daarnaast gaat een belangrijk deel van de behoefte naar centrumdorpen, zoals Middelstum, Spijk, Loppersum en Wagenborgen. In alle kernen biedt de gemeente mogelijkheden om in te spelen op de concrete woonvraag. Geen kern mag op slot.

3.3.2 Woonprogramma

In tabel 3.1 staan programma-indicaties voor de realisatie van woningen in de gemeente Eemsdelta. Voor de dorpen ten zuiden van Delfzijl, waaronder Meedhuizen valt, worden 10-25 koopwoningen voorzien. Op basis van de onderstaande bewerkte tabel wordt duidelijk dat de behoefte voor Meedhuizen met name bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen of kavels en patiwoningen.

Programma-indicaties					Koop						
CLUSTER	BEHOEFTE 2022-2032	EGZ	APP	'PATIO'***	BEHOEFTE 2022-2032	UITLOOP PLUS-SCENARIO	RIJ	2 [^] 1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'***
Appingedam	20 - 25	0	+	***	120 - 175	190	+	++	++	+	++*
- Centrum		0	+	0			0	0	0	+	0
- Opwierde		0	0	+			+	+	+	+	++
- West		0	0	+			+	++	++	0	++
Delfzijl	10 - 15	0	+	+	95 - 165	170	+	++	++	+	++
- Centrum		0	+	0			0	0	0	+	0
- Noord		0	0	+			+	+	+	0	++
- West		0	+	+			+	++	+	+	++
- Fivelzigt		0	0	0			+	++	++	0	+
- Tuikwerd		0	0	0			0	+	+	0	+
Farmsum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		+	+	+	++++	++
Spijk	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 20	25	+	+	+	+	++
Wagenborgen	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 15		+	+	+	0	++
Dorpen noord van Delfzijl	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		0 / +	+	+	0	++
Dorpen zuid van Delfzijl	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	10 - 25		0 / +	+	+	0	++
Loppersum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	20 - 35	45	+	+	+	+	+
Middelstum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	15 - 35	45	+	+	+	0	++
Dorpen rond Loppersum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	35 - 50	55	0 / +	+	+	0	++
Dorpen rond Middelstum	maatwerk	- / 0	0	0 / ++	20 - 35	45	0 / +	+	+	0	++
EEMSDelta	35	0	ca. 10	25 - 35	365		65 - 85	95 - 125	95 - 125	20 - 30	95 - 125

* = mits in starterssegment, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn, **** = bij voorkeur aan de westkant, dicht bij Delfzijl. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

Tabel 3.1 Programma-indicaties met rood omlijnd het cluster waarin Meedhuizen valt (bron: Woonvisie)

Binnen het plangebied kunnen twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit sluit aan bij de bestaande vraag naar dit type woning. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota Eemsdelta

Het plangebied valt in het deelgebied 'Meedhuizen'. De criteria die gelden zijn onderverdeeld naar plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen
- Per woning individuele uitstraling nastreven

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht

De te ontwikkelen bouwplannen worden aan deze voorwaarden getoetst.

Het beleid vormt geen belemmering en verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Het verzoek is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

Het beleid van hogere overheden en de gemeente vormen geen belemmeringen en verzetten zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r., wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldingsnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

4.1.2 Toetsing

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende planherziening heeft betrekking op het bouwen van twee woningen. Het project heeft geen significante planologische impact. Gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1879) wordt duidelijk dat het voornemen niet aangemerkt wordt als stedelijke

ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect m.e.r. uitvoerbaar.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet bepaalt dat gemeenten eigen beleid voor de archeologische monumentenzorg moeten voeren en bescherming moeten bieden aan archeologische waarden in de bodem. De gemeente heeft dit beleid vastgelegd in de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Uitgangspunt van het beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten. Op de Archeologische verwachtingskaart staat aangegeven welke gebieden beschermd worden.

4.2.2 Toetsing

Aan de gronden in het plangebied is op grond van het Facetplan Cultuurhistorie de dubbelbestemming Archeologie - 4 toegekend. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 45 cm -Mv wordt geroerd en waarbij de oppervlakte meer bedraagt dan 200 m². De vrijstellingsgrenzen worden als gevolg van het initiatief overschreden. Om deze reden is onderzoek noodzakelijk.

Door De Steekproef is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport met kenmerk Steekproefrapport 2023-03/10 is opgenomen als bijlage 1. Op basis van het bureauonderzoek is de conclusie getrokken dat er in het pleistocene zand, op koppen en ruggen, archeologische resten aanwezig kunnen zijn uit de paleolithicum-neolithicum. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In drie boringen zijn mogelijke zandkoppen aangetroffen. Aangezien dit aantrekkelijke locaties waren voor mensen in de steentijd om te wonen zouden van dergelijke activiteiten nog resten in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Selectieadvies en -besluit

Bij het booronderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen van een archeologische vindplaats in de klei. In het dieper liggende pleistocene zand kunnen mogelijk nog wel resten aanwezig zijn uit de steentijd, maar deze liggen op grote diepte (vanaf circa 1,70 meter onder het maaiveld. Geadviseerd wordt om bodemingrepen tot 1,40 meter onder maaiveld vrij te geven. Mochten de geplande ingrepen dieper reiken, dan is archeologisch vervolgonderzoek nodig om het pleistocene zand in kaart te brengen. Dit in de vorm van een karterende booronderzoek bestaande uit 20 boringen per hectare met een brede boorkop. Bij dit onderzoek zal vooral gezocht worden naar archeologische indicatoren. Op 14 april 2023 heeft de gemeente Eemsdelta dit advies overgenomen. In de regels is het

selectiebesluit vertaald door de vrijstellingsdiepte aan te passen naar 1,40 meter beneden maaiveld.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (verder: Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Als er vanwege een planologische maatregel een nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of binnen een bepaalde afstand van bijvoorbeeld een weg, dan moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op in- en uitritten van en naar privéterrein, omdat de bepalingen toezien op een weg. Dit is op grond van de Wet geluidhinder een *"openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg of openstaand pad..."* De in- en uitrit is dit niet. Ook vanuit andere wet- en regelgeving wordt een in- en uitrit niet gerekend tot de geluidsbronnen die moet worden beschouwd. Op grond van artikel 2.17 lid 5 sub c van het Activiteitenbesluit milieubeheer, zijn de in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur in tabel 2.17f opgenomen waarden niet van toepassing op het in en uit de inrichting rijden van landbouw- of bosbouwtrekkers. Gelet op de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf in relatie tot de afstanden tot de geprojecteerde woning, kan worden gesteld dat bedrijf kan blijven voldoen aan de gestelde algemene regels.

De woningen liggen wel binnen de wettelijke zone van de Meedhuizerweg en buiten de zones van andere wegen op grond van de Wgh. De woningen liggen niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein, waarmee deze aspecten buiten beschouwing blijven.

4.3.2 Toetsing

Geluidzaken heeft geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Het geluidsonderzoek met kenmerk 2362-G1, d.d. 5 juli 2023, is bijgevoegd als bijlage 2. De volgende conclusies worden op basis van het onderzoek getrokken:

1. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Meedhuizerweg op de woningen niet hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.
2. De Wet geluidhinder brengt voor deze woningen geen verdere verplichtingen met zich mee. Een onderzoek naar de gevelwering van de woning is niet noodzakelijk.
3. Er is geen sprake van cumulatie van geluid.

Geconcludeerd wordt dat de woningen zonder nadere maatregelen inpasbaar zijn.

4.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Inleiding

Om in het algemeen te kunnen bepalen of nieuwe functies inpasbaar zijn in de omgeving, wordt veelal de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (verder publicatie) gebruikt. Deze publicatie bevat een afstandsmethodiek van gevoelige functies (zoals woningen) tot bedrijvigheid. Bedrijven worden hierbij ingedeeld in milieucategorieën waarbij richtafstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar worden gegeven. Hierbij wordt uitgegaan van de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. Hoe hoger de milieucategorie van een bedrijf, des te groter de afstand is die moet worden aangehouden tot woningen en andere gevoelige functies.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een toetsing op uitsluitend deze publicatie is volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State niet zonder meer toegestaan. Feitelijke omstandigheden zijn mede bepalend of een bestemming aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

4.4.2 Toetsing

De twee woningen zijn nieuwe gevoelige functies. Er wordt vanuit gegaan dat sprake is van een rustige woonwijk.

Agrarische bedrijvigheid

Het meest nabijgelegen bedrijf is het agrarisch bedrijf op de adressen Meedhuizerweg 5 en 7. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is hier een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan. Dit is een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven. Afhankelijk van de aard van activiteiten, vallen deze in een maximale milieucategorie 3.2. De grootste richtafstand geldt voor het aspect geur en bedraagt 100 meter.

Meedhuizerweg 5

Er zijn twee aanduidingen van belang, namelijk de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' en 'bouwvlak'. Bedrijven zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf'. Gebouwen mogen enkel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak worden gebouwd'.

De afstand vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' tot aan de voorgevels van de nieuwe woningen bedraagt 55 meter meter. De afstand vanaf het bouwvlak, waar de bedrijfsgebouwen (kunnen) worden opgericht, bedraagt 77 meter. De afstand vanaf het bestaande agrarisch bedrijfsgebouw bedraagt 92 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter.

Bestaande situatie

De woonbestemming van de bestaande woning op het adres Meedhuizerweg 24 ligt op 50 meter vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' en de woonbestemming van de bestaande woning op het adres Meedhuizerweg 24 ligt op 65 meter vanaf het bouwvlak van het bedrijf. De bestaande planologische mogelijkheden van het perceel Meedhuizerweg 24 zijn daarmee maatgevend voor het bedrijf. De ontwikkeling heeft geen belemmeringen voor het bedrijf tot gevolg.

Omdat niet voldaan wordt aan de richtafstanden kan niet zondermeer worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Als we naar de feitelijke inrichting en gebruik van het agrarisch perceel dan is het aannemelijk dat emissiepunten, dat wil zeggen punten vanwaar geur verspreid wordt op minimaal 90 meter liggen. Dit omdat het zeer aannemelijk is dat de agrariër niet voor zijn eigen bedrijfswoning gaat bouwen of andere bedrijfsmatige activiteiten gaat verrichten. Het theoretische emissiepunt wordt dan de zuidgrens van het bestaande gebouw. Indien het bedrijfsactiviteiten betreft in de openlucht, dus op het erf, dan bedraagt de afstand meer dan 100 meter.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormde tot 1 januari 2024 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. Ter plaatse mag alleen een grondgebonden bedrijf aanwezig zijn. Voor melkvee is geen geuremissiefacto vastgelegd en voor deze categorie gelden dan vaste afstanden:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Gesteld wordt dat gezien de ruimte tussen de percelen sprake is van een gebied buiten de bebouwde kom en dat daarom sprake is van een afstand van 50 meter. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Meedhuizerweg 7

Ook voor dit perceel zijn dezelfde twee aanduidingen van belang. De afstanden vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' tot aan de voorgevels van de nieuwe woningen bedraagt minimaal 150 meter. De afstand vanaf het bouwvlak, waar de bedrijfsgebouwen (kunnen) worden opgericht, bedraagt minimaal 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan, waardoor de bedrijfsactiviteiten niet belemmerd worden in hun mogelijkheden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Overige bedrijvigheid

De afstand van het bestemmingsvlak wonen en de voetbalvelden van vv Meedhuizen bedraagt ongeveer 75 meter. Voor veldsportcomplexen (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsactiviteiten niet belemmerd worden in hun mogelijkheden.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.5 Bodem

4.5.1 Inleiding

Voor het aspect bodem zijn verschillende wetten van belang, zoals de Wet bodembeheer en de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door menselijk handelen (zorgplicht).

4.5.2 Toetsing

Door Klijn is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek met kenmerk 23KL045, d.d. 15 maart 2023, is opgenomen als bijlage 3. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd.

De volgende resultaten zijn verkregen:

- Plaatselijk is er een zwakke bijmenging met grind in de ondergrond waargenomen;
- Analytisch zijn in alle grondmengmonsters MM1, MM2 (0,0-0,5 m-mv) en MM3 (0,5-2,0 m-mv) licht verhoogde gehalten aan kwik geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 geen verhoogde gehalten geconstateerd.

Ten aanzien van de gedempte watergangen wordt het volgende geconstateerd:

- Zintuiglijk zijn er in de bodemlaag 1,0-1,5 m-mv resten plastic waargenomen;
- Analytisch is in grondmengmonster MM4 (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogde gehalte aan PAK geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM5 (1,0-1,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan kwik geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 104 geen verhoogde gehalten geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie met verdachte deellocatie", gedeeltelijk juist is. Er zijn immers op het onverdachte deel van de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen. Ter plaatse van de gedempte watergangen zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het nieuwe gebruik.

4.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dit is geregeld in de Erfgoedwet. Ieder ruimtelijk plan moet een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Hierbij moeten zowel archeologische waarden van het plangebied als de cultuurhistorische waarden van het gebouwd erfgoed in dit gebied worden onderzocht en in beeld worden gebracht.

4.6.2 Toetsing

De huidige functie van het plangebied is weiland. In het plangebied komen geen bebouwde en onbebouwde cultuurhistorische waarden voor. De boerderij op het perceel Meedhuizerweg 5 is een karakteristiek object, maar ligt op een dermate afstand dat de ontwikkeling hier geen invloed op heeft. In de verdere omgeving zijn geen beschermingswaardige cultuurhistorische waarden aanwezig.

Op basis van het Facetplan Cultuurhistorie is aan het gebied een dubbelbestemming Waarde – Ruimtelijke kwaliteit toegekend. De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- a. het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische waarden en/of ruimtelijk-visuele waarden van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'.

Binnen het plangebied is zowel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' als de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' niet opgenomen. De bestemming Waarde – Ruimtelijke kwaliteit heeft binnen het plangebied geen directe doorwerking. De bestemming is wel opgenomen vanwege het consistente beeld.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.7 Ecologie

4.7.1 Gebieds- en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden bevatten de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een (bestemmings-)plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;

- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

In de Wnb is bepaald dat GS zorgdragen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk: het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. In het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (verder: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (verder: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Houtopstanden

Naast het soortenbeschermingsregime en gebiedsbeschermingsregime zijn in de Wnb ook bepalingen ter bescherming van houtopstanden opgenomen. Onder houtopstand wordt verstaan een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte grond beslaat van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen. GS en de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zijn de bevoegde gezagen.

4.7.2 Toetsing

Door WSP Nederland B.V. is een quickscan ecologie uitgevoerd. Het rapport met kenmerk SOL024674, d.d. 16 juni 2023, is opgenomen als bijlage 4. Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie, is een memo stikstofdepositie opgesteld. Deze memo d.d. 15 mei 2023 is opgenomen als bijlage 5. De AERIUS-berekening zijn opgenomen als bijlagen 5a en 5b.

Gebiedsbescherming

Het project ligt op ongeveer 4500 meter van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en NNN-gebied Waddenzee. Stikstofgevoelige habitattypen liggen op circa 11 km. Daarnaast liggen de Duitse Natura 2000-gebieden Hund und Paapsand, Unterems und Außenems en Krummhörn op respectievelijk 5, 7 en 8 km van het plangebied.

De aard van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het projectgebied of beperkt blijven tot de directe omgeving. Op basis van de AERIUS-berekeningen blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN-gebied of weidevogelbeheergebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Nadere toetsing aan het provinciale beleid is derhalve niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Vaatplanten

Uit verspreidingsgegevens blijkt dat in de omgeving van het plangebied (tot twee kilometer) de afgelopen tien jaar geen beschermde vaatplanten zijn waargenomen en ook tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten waargenomen. Gezien de terreinkenmerken en het uitgevoerde veldbezoek kan het voorkomen van beschermde vaatplanten worden uitgesloten.

Algemene grondgebonden zoogdieren, ongewervelden, amfibieën en reptielen

In het plangebied komen naar verwachting algemene amfibieën, ongewervelden en grondgebonden zoogdieren voor, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van

ruimtelijke ontwikkeling (Provincie Groningen, 2016). Voor deze soorten is geen ontheffing van de Wnb nodig. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Door het ontbreken van geschikt biotoop (watergang met een rijke oevervegetatie en onderwatervegetatie, zandgronden, geschikt landhabitat) en op basis van de verspreidingsgegevens kan het voorkomen van beschermde amfibieën binnen het plangebied worden uitgesloten. Ook kan vanwege het ontbreken van geschikt habitat het voorkomen van beschermde reptielensoorten binnen het plangebied worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen bosschages, rommelhoekjes, gebouwen, grote holen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn geen verblijfplaatsen (legers) van de haas aangetroffen. Op basis van het veldbezoek kan worden uitgesloten dat er binnen het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn van de haas, steenmarter en/of bunzing. Het kan niet worden uitgesloten dat de houtwal aan de oostzijde van het plangebied verblijfplaatsen herbergt.

Het plangebied kan wel fungeren als onderdeel van het leefgebied (foerageergebied) van de haas, steenmarter, en/of bunzing. Gezien het voornemen (bouw van twee woningen) verdwijnt een deel van het aanwezige foerageergebied. De omgeving van het plangebied biedt in de vorm van een houtwal, hooilanden en graspercelen voldoende alternatief foerageergebied aan.

Ten slotte fungeert het plangebied mogelijk als leefgebied voor bijvoorbeeld de egel en een tal aan muizensoorten. Voor de mogelijk voorkomende egel en diverse soorten muizen geldt te allen tijde de zorgplicht.

Vissen en ongewervelden

Ten aanzien van deze soorten wordt het volgende opgemerkt:

- Gezien het plangebied (geïsoleerde watergangen) kan het voorkomen van beschermde vissensoorten (zout en zoet) op voorhand worden uitgesloten;
- Gezien het ontbreken van geschikt habitat (watergangen met goed ontwikkelde submerse vegetatie, verlandingszones, begroeide oevers en bossen) het ontbreken van waardplanten en op basis van de verspreidingsgegevens kan het voorkomen strikt beschermde ongewervelden binnen het plangebied worden uitgesloten;
- Binnen het plangebied kunnen wel algemeen voorkomende ongewervelden worden verwacht. Voor deze soorten geldt te allen tijde de zorgplicht

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen bomen en/of gebouwen aanwezig. Het voorkomen van verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuissoorten kan derhalve op voorhand worden uitgesloten. Het plangebied zelf biedt in de vorm van een grasperceel en afwateringsslootjes geschikt foerageergebied aan voor de in de omgeving van het plangebied voorkomende vleermuissoorten. Er zijn binnen het plangebied geen

lijnvormige structuren aanwezig welke kunnen dienen als vliegroute. De houtwal aan de oostzijde en de bomenlaan aan de westzijde van het plangebied functioneert mogelijk wel als vliegroute.

Vogels

Binnen het plangebied zijn geen bomen en/of gebouwen aanwezig. Het voorkomen van verblijfplaatsen van de voornoemde soorten kan op voorhand worden uitgesloten. Het kan niet worden uitgesloten dat de omgeving van het plangebied in de vorm van gebouwen en een bomenlaan geschikte verblijfplaatsen biedt aan bijvoorbeeld de buizerd, huismus en/of gierzwaluw.

Het plangebied fungeert mogelijk als foerageergebied voor bijvoorbeeld de buizerd en/of kerkuil. In de omgeving van het plangebied is voldoende alternatief foerageergebied, in de vorm van onder graspercelen, hooilanden en een houtwal, aanwezig.

Ook zijn er in de omgeving van het plangebied broedvogels bekend met een jaarrond beschermd nest indien er sprake is van een zwaarwegende reden (wanneer bijvoorbeeld geen alternatieve broedlocatie in de buurt is n.a.v. de planontwikkeling). Dit betreft onder andere de koolmees, spreeuw, boerenzwaluw en huiszwaluw. Gezien het ontbreken van bomen en gebouwen kan het voorkomen van nestlocaties worden uitgesloten.

Algemene broedvogels

Vanuit de verspreidingsgegevens (NDFF, 2023) zijn verschillende waarnemingen bekend van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied. Gedurende het veldbezoek zijn diverse waarnemingen gedaan van rietzangers, houtduiven en wilde eenden. Het plangebied zelf biedt weinig geschikte nestlocaties aan. Het kan niet worden uitgesloten dat er bijvoorbeeld een wilde eend tot broeden komt langs één van de perceelslootjes. Nesten die gedurende het nestseizoen eieren en/of jongen bevatten, zijn te allen tijde beschermd. Hier wordt geen ontheffing voor verleend.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Ook zijn er geen andere opstanden aanwezig.

4.7.3 Conclusie

Het project is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen in inrichtingen en over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd, omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

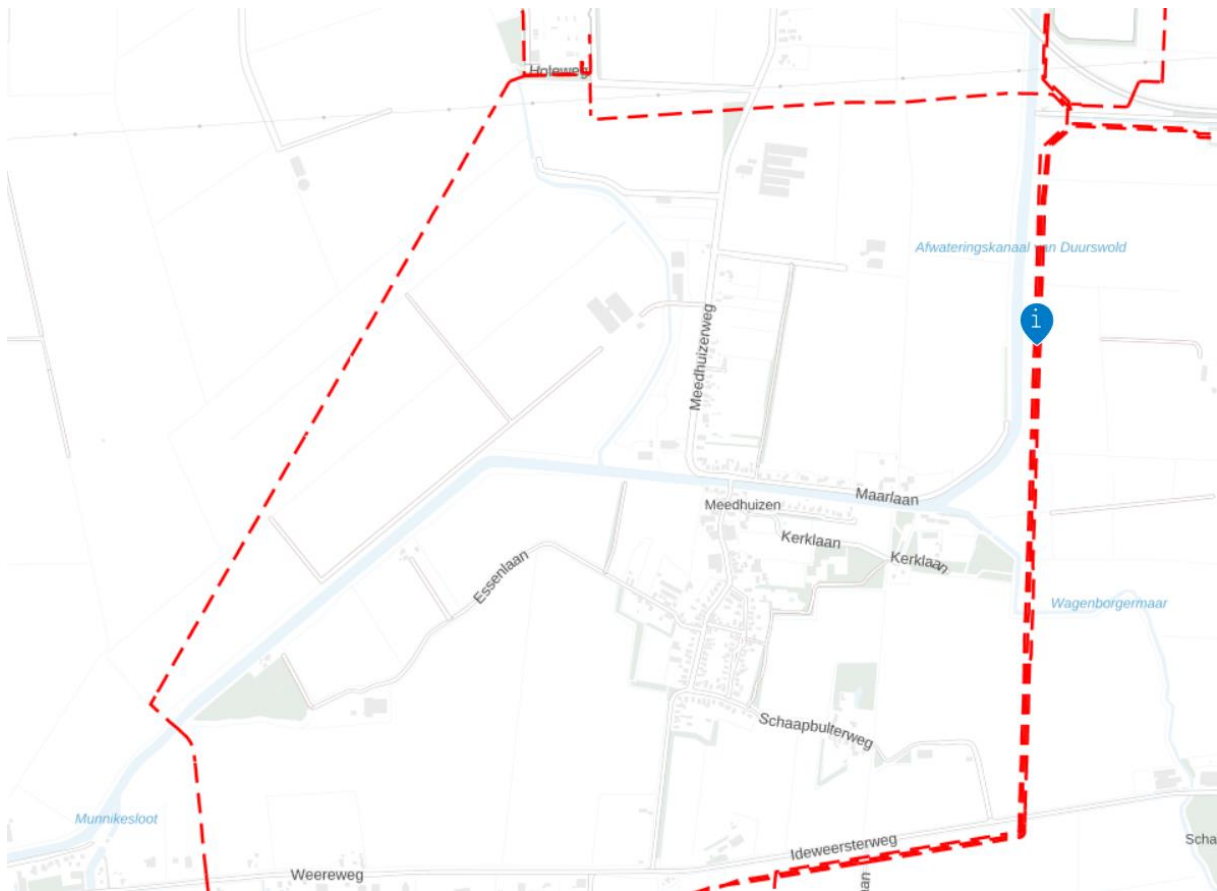
In het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen. Hiervoor zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevi) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

Het groepsrisico is geen norm, maar hiervoor geldt een verantwoordingsplicht. Bij de verantwoording van het groepsrisico moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

4.8.2 Toetsing

Op basis van onderstaande afbeelding 4.1 wordt duidelijk dat er in de omgeving verschillende risicobronnen zijn. Het gaat hierbij om buisleidingen. De afstand tot de westelijke buisleiding, A-509-03, bedraagt ongeveer 875 meter. De afstand tot de drie oostelijke buisleidingen, NM-500430, A-509-03 en A-649 bedraagt ongeveer 850 meter.



Figuur 4.1 Het plangebied in relatie tot de risicobronnen (Bron: Atlasleefomgeving.nl).

De buisleidingen liggen dermate ver van het plangebied verwijderd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de nabijheid van plangebied zijn er geen planologisch relevante leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Inleiding

De regels over luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. De in deze wet gehanteerde normen gelden in de meeste situaties. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld arbeidsplaatsen en wegen.

In artikel 5.16 lid 1 is beschreven dat het bevoegd gezag pas van haar bevoegdheden, genoemd in lid 2 van dat artikel, (hierin is onder ander het vaststellen van een bestemmingsplan genoemd) gebruik mag maken als aannemelijk is gemaakt dat aan één van de volgende criteria voldaan wordt:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. er is - al dan niet per saldo - geen verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekenende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ad a). In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{2,5} en PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen grenswaarden opgenomen. De luchtkwaliteitstoetsing is in Nederland relevant voor zwevende deeltjes en stikstofdioxide. De concentratie van de overige stoffen in de lucht is dusdanig laag dat de grenswaarden nimmer overschreden worden.

Ad b). In geval van een overschrijding mag projectsaldering worden toegepast. Projectsaldering moet plaatsvinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied. Per saldo mag de luchtkwaliteit niet verslechteren. Wel kan het zo zijn, dat de luchtkwaliteit ter plekke iets verslechtert. Dan moet de luchtkwaliteit in het grotere, samenhangende gebied wel verbeteren.

Ad c) Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM₁₀) en stikstofdioxide. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van 'NIBM', zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Dat kan omdat de effecten van 'NIBM' projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren.

Ad d) Indien het project in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of in een regionaal programma is opgenomen dan hoeft het project hoeft niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden). Toetsing aan de grenswaarden gebeurt dan gebiedsgericht en in samenhang met geplande maatregelen.

Huidige luchtkwaliteit

Naast de invloed op de luchtkwaliteit moet ook worden beoordeeld of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kaarten van het 'Luchtmeetnet'. De kaarten geven de actuele luchtkwaliteit op meetpunten in Nederland. Het 'Luchtmeetnet' is een initiatief van onder andere het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM).

4.10.2 Toetsing

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor NO₂ geldt bovendien 200 µg/m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Voor PM₁₀ geldt bovendien 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijftientig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂). Uit de kaarten van het 'Luchtmeetnet' blijkt dat de concentratie fijnstof, zeer fijn stof en stikstofdioxide in de gemeente Eemsdelta ruimschoots voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, moeten ruimtelijke plannen worden afgestemd met onder andere het waterschap. Hiervoor moet het proces van de digitale watertoets worden doorlopen. Het waterschap beoordeelt op basis van de watertoets wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Dit wateradvies wordt in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf. In deze paragraaf worden de keuzes in het plan ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven. De volgende thema's kunnen in

de waterparagraaf worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft ernaar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden.

4.11.2 Toetsing

Op 9 juli 2023 is een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 opgenomen. Waterschap Hunze en Aa's geeft aan de normale procedure van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. Deze is als bijlage 6a opgenomen. De belangrijkste uitgangspunten die in het bouwplan en in de inrichting van het perceel moeten doorwerken zijn hieronder opgenomen.

Gescheiden stelsel

Het vuilwater wordt via de riolering afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en van het vuilwater gescheiden. De hemelwater zal voor een deel worden opgevangen voor hergebruik voor andere het besproeien van de tuin. Om deze reden is het ook noodzakelijk dat zo weinig mogelijk uitloogbare bouwmaterialen worden gebruikt, zoals koper, lood en zink.

Compensatie

Het waterschap geeft aan dat volgens de berekening met de regenduurlijnmethode 53 m³ compenserende waterberging gerealiseerd moet worden, zodat het regenwater tijdelijk vastgehouden wordt. Vervolgens mag de (vertraagde) afvoer van het water met een volume van 1,2 l/sec/ha plaatvinden.

De eigenaren van de percelen worden gestimuleerd dat als gekozen wordt voor verharding, te kiezen voor halfverharding. Dit type verharding draagt positief bij aan het onverharde oppervlak en dus aan de benodigde watercompensatie. Door halfverhardingen kan ook water infiltreren naar het grondwater. Er hoeft dan minder gecompenseerd te worden. Naast mitigerende maatregelen zijn er ook compenserende maatregelen nodig in de vorm van nieuw open water op de twee percelen.

Het infiltreren in de bodem kan zowel bovengronds als ondergronds. Bovengrondse voorzieningen zijn voorzieningen zoals wadi's, greppels en vijvers. Een grindkoffer, een infiltratiekratten of -riool zijn ondergrondse voorzieningen. Indien een wadi wordt aangelegd met een diepte van 30 centimeter, dan heeft de wadi een minimale oppervlakte van 177 m².

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. In het zuidoostelijk deel van het plangebied is de ontwateringsdiepte rond de 0,55 meter. Voor woningen met kruipruimtes is de ontwateringsnorm 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv.

Het is bij relatief hoge grondwaterstanden van belang dat de eventuele ondergrondse ruimtes waterdicht zijn of dat er kruipruimteloos wordt gebouwd. Naast het bouwen kan ook de inrichting van het perceel bijdragen aan het voorkomen van hinder. Niet alleen in het kader van compensatie is het gebruiken van regenwater raadzaam. Ook kan het opvangen en het afvoeren van regenwater naar een goed ontworpen infiltratievoorziening bijdragen aan het voorkomen van hinder. Om te voorkomen dat de veenlaag oxideert, moet het water niet versneld worden afgevoerd of de percelen worden ontwaterd. Om een vicieuze cirkel te voorkomen, moet het water worden vastgehouden.

Schouwsloten

Grenzend aan het plangebied zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Vanwege deze ontwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot schoon is. De eigenaren van de schouwsloot zijn verplicht de schouwsloot jaarlijks schoon te maken en het waterschap ziet hierop toe. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's). De huidige eigenaar is daarvan op de hoogte en heeft de uit te geven kavels zodanig aangepast dat er voldoende afstand tussen de noordelijk gelegen hoofdwatgang en de kavels aanwezig is. De tussenliggende ruimte dient als schouwpad.

4.11.3 Conclusie

Bij de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling dient het advies in acht genomen te worden en dient het bouwplan afgestemd te worden met het waterschap. Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.12 Ontploffbare oorlogsresten

4.11.1 Inleiding

De voormalige gemeente Delfzijl heeft in 2009 een vooronderzoek naar explosieven op laten stellen door REASeuro. Deze 'Probleeminventarisatie en – analyse' 1 heeft geleid tot een gemeentebrede risicokaart waarin gebieden zijn weergegeven waar een verhoogd risico aanwezig is op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (verder: OO).

Deze risicokaart heeft een signalerende functie en indien zich werkzaamheden in een van de OO-risicogebieden voordoen, dient er een verdieping plaats te vinden. Als hieruit blijkt dat risico's voor de arbeids- en openbare veiligheid op kunnen treden zijn risicobeperkende maatregelen noodzakelijk om veilig te kunnen werken.

4.11.2 Toetsing

Door NjordIC is onderzoek gedaan naar OO. Dit rapport met kenmerk 2023.02.357/UP0-566, d.d. 14 februari 2023, is als bijlage 7 opgenomen. NjordIC heeft op basis van het beschikbare onderzoek vastgesteld dat ter plaatse van het plangebied geen verhoogd risico bestaat op de aanwezigheid van OO. Alle grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied kunnen regulier - zonder op OO gerichte veiligheidsmaatregelen - worden uitgevoerd.

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect ontplofbare oorlogsresten uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt gebruik van de relevante artikelen uit de vigerende bestemmingsplannen. Daar waar nodig zijn specifieke regels gesteld. Dit is aan de orde bij de bestemming Wonen, waar een voorgeveelijn is toegevoegd ten opzichte van de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Met betrekking tot de dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde is de vrijstellingsdiepte aangepast.

5.2 Verbeelding en bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn van toepassing:

Wonen

Het gehele plangebied krijgt de bestemming Wonen.

Waarde – Archeologie 4

Het gehele plangebied krijgt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

Waarde – Ruimte kwaliteit

Het gehele plangebied krijgt de dubbelbestemming Waarde - Ruimte kwaliteit.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt voorbereid met afdeling 3.4, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure bestaat uit verschillende fasen. Er is gekozen om voorafgaand aan deze procedure geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de ambtelijke diensten van de verschillende overheidsdiensten. De resultaten daarvan worden hieronder vermeld.

ODG

Per e-mail van 16 oktober 2023 geeft de ODG aan geen opmerkingen te hebben.

Provincie Groningen

Per e-mail van 19 oktober 2023 geeft de provincie aan enkele opmerkingen te hebben:

1. *In paragraaf 3.2.2 van de toelichting worden de instructieregels in artikel 2.13.7 (nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied) van de Omgevingsverordening beschreven. Verzocht wordt de toelichting nog aan te vullen met een motivering op welke wijze met het plan aan de criteria van lid 2.13.7, lid 2 onder a en b invulling is gegeven en daarbij aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met het advies over de aanvaardbaarheid van de woonbebouwing van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.*

Dit punt is aangepast. De gemeentelijke stedenbouwkundige analyse en het advies is toegevoegd aan paragraaf 3.3.2.

2. *Volgens de toelichting is niet gebleken dat het bestemmingsplan wat betreft het aspect ecologie op voorhand niet uitvoerbaar is. Voor vragen over de uitvoering van de Wnb of indien bij de uitvoering van het project niettemin (door initiatiefnemer) een ontheffing is vereist of, kan contact worden opgenomen met de provincie.*

Dit punt is voor kennis aangenomen.

3. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt op grond van artikel 2.24.1 van de Omgevingsverordening inzicht hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. Verzocht wordt het plan op dit punt in overeenstemming te brengen met de regels uit de Omgevingsverordening.*

Dit punt is aangepast door hier rekening mee te houden in paragraaf 3.3.2.

Veiligheidsregio Groningen

Per e-mail van 23 oktober 2023 geeft de Veiligheidsregio gereageerd. Op basis van de beoordeling ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit. Wel zal de toekomstig aan te vragen omgevingsvergunningen worden beoordeeld op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Waterschap

Op basis van de inkomende reactie zijn de opmerkingen in de waterparagraaf verwerkt.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage. Tevens is het plan vanaf 28 december 2023 raadpleegbaar via de website ruimtelijkeplannen.nl en sinds 1 januari 2024 op Regels op de kaart, omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Tijdens deze periode was er mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Ook is het bestemmingsplan opgestuurd naar de gebruikelijke overlegpartners.

Tijdens de terinzagelegging zijn van drie reclamanten schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ingebrachte punten zijn opgenomen in de zienswijzennota die als bijlage 8 is opgenomen. Deze geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen, de beoordeling ervan en de daaruit voortvloeiende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet met wijzigingen, vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) beroep worden ingesteld. Het plan treedt in principe na de beroepstermijn in werking.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het particuliere initiatief wordt geheel voor eigen rekening en risico uitgevoerd. Het plan is uitvoerbaar.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerslawaaï Meedhuizerweg

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quicksan ecologie

Bijlage 5 Memo Stikstofdepositie

Bijlage 5a AERIUS projectberekening Sloop- en bouwfase

Bijlage 5b AERIUS projectberekening Gebruiksfase

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 6a Uitgangspuntennotitie

Bijlage 7 Ontplofbare Oorlogsresten

Bijlage 8 Zienswijzennota