

Bestemmingsplan Meedhuizen, Ideweesterweg 12

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Meedhuizen, Ideweesterweg 12

Plannaam: Bestemmingsplan Meedhuizen, Ideweesterweg 12
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Plannummer: NL.IMRO.1979.106BP-ON01
Datum: Augustus 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	3
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	SITUATIE PLANGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEM	17
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5	MILIEUZONERING	20
4.6	GEUR	22
4.7	ECOLOGIE	23
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	26
4.10	VERKEER EN PARKEREN	27
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	29
5.1	VIGEREND BELEID	29
5.2	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	32
6.1	INLEIDING	32
6.2	OPZET VAN DE REGELS	32
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	34
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	36
8.1	WETTELIJKE VOOROVERLEG	36
8.2	INSPRAAKREACTIES EN ZIENSWIJZEN	36
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		37
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Ideweesterweg 12, ten zuiden van de kern Meedhuizen, in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta, bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Binnen het plangebied bevinden zich een karakteristieke bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bebouwing.

De bedrijfsmatige activiteiten op het erf zijn reeds beëindigd. Zodoende bestaat het voornemen om de planologische bedrijfsmatige mogelijkheden weg te bestemmen en het erf in gebruik te nemen als regulier woonerf. De huidige opzet van het erf wordt intact gehouden. Het voornemen beoogt dan ook geen bouw of sloopactiviteiten.

Het voornemen om de bedrijfswoning regulier te bewonen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied-Zuid” daar het plangebied op basis van dit bestemmingsplan is voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch – Wegdorpenlandschap’ met een bouwvlak en de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf’. Er zijn geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen in dit bestemmingsplan om de gronden te wijzigen in een meer passende bestemming ‘Wonen’. Daartoe is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders waarin het vorenstaande is geregeld. Daarnaast wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met ‘een goede ruimtelijke ordening’ is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Meedhuizen, in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta. Het plangebied beslaat het perceel dat bij het kadaster bekend staat onder gemeentecode DZL01, sectie P, nummer 189. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Meedhuizen, Ideweesterweg 12' bestaat uit de volgende stukken:

1. verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1979.106BP-ON01) en een renvooi;
2. regels (met bijbehorende bijlagen);
3. toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

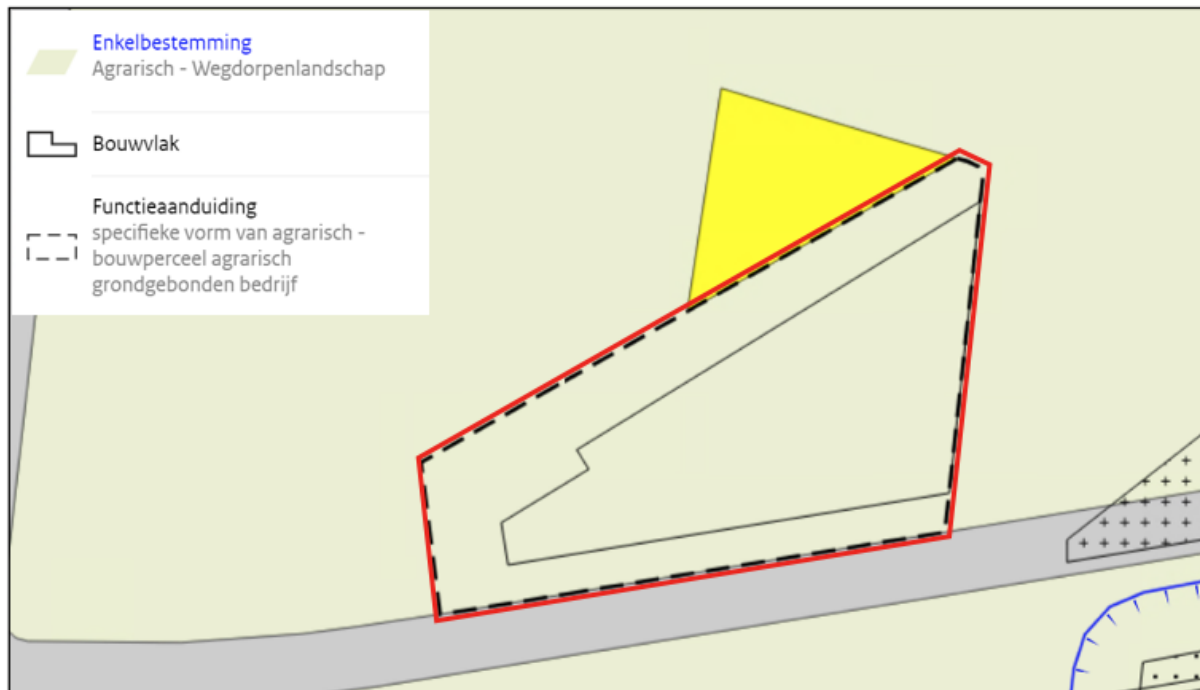
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

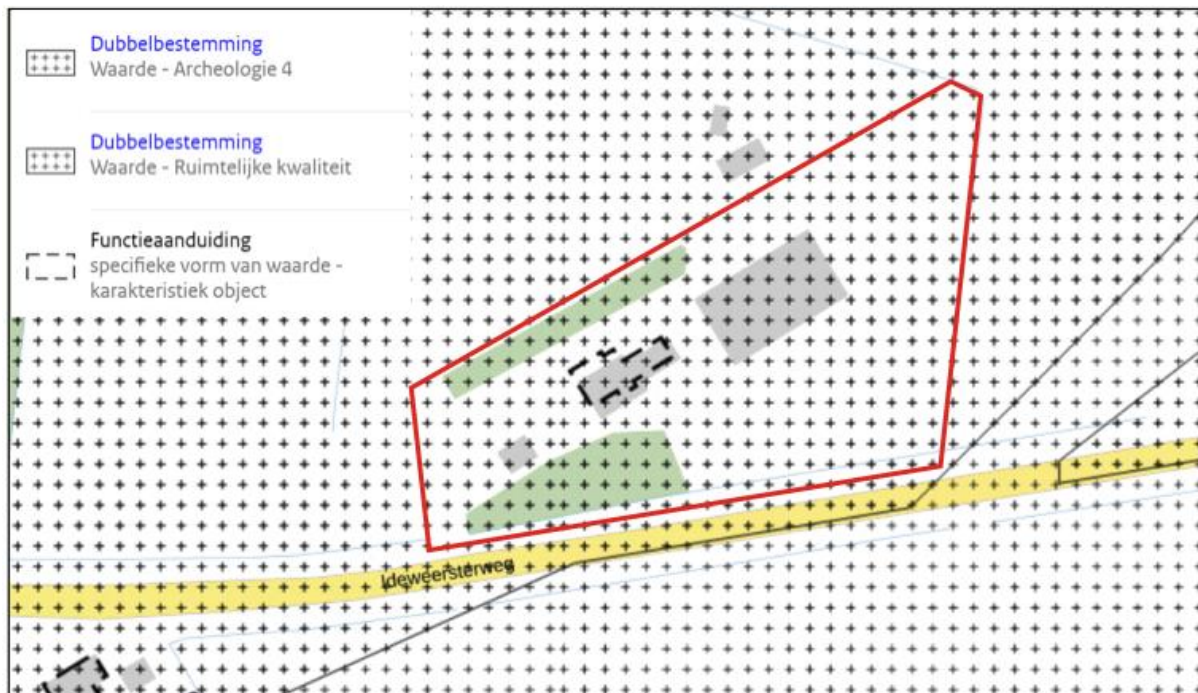
Het plangebied ligt binnen de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vastgesteld op, door
Buitengebied - Zuid	3 december 2013, voormalige gemeenteraad Delfzijl
Buitengebied-Zuid Herstelbesluit 2015	20 oktober 2015, voormalige gemeenteraad Delfzijl
Facetplan Cultuurhistorie	26 november 2020, voormalige gemeenteraad Delfzijl
Facetplan parkeren en actualiseren diverse bestemmingen	22 december 2021, gemeenteraad Eemsdelta
Veegplan Eemsdelta 2022	29 juni 2022, gemeenteraad Eemsdelta
Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur	25 april 2023, gemeenteraad Eemsdelta

In onderstaande beschrijving zijn de vigerende bestemmingen voor het plangebied, voortvloeiend uit bovengenoemde bestemmingsplannen opgenomen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan "Buitengebied - Zuid" opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied - Zuid" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Facetplan Cultuurhistorie" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied - Zuid" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Wegdorpenlandschap' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf'.

Het plangebied heeft gelet op de bestemmingsplannen "Buitengebied - Zuid", "Buitengebied – Zuid Herstelbesluit 2015" en "Facetplan Cultuurhistorie" de dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 4'; 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek object'.

Hieronder wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

Enkelbestemming 'Agrarisch – Wegdorpenlandschap'

De voor 'Agrarisch - Wegdorpenlandschap' aangewezen gronden zijn onder ander bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf'. Op het perceel mag worden gewoond ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Daaraan zijn ondergeschikt: diverse functies mogelijk.

De daarbij behorende bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van een bouwperceel. Een bedrijfsgebouw mag maximaal een bouw- en goothoogte hebben van respectievelijk 15 en 6 meter. De bedrijfswoning mag maximaal een bouw- en goothoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter.

'Waarde - Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Op deze gronden mogen in beginsel geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,45 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van onder andere bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

‘Waarde - Ruimtelijke kwaliteit’

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen: 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’.

Functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – karakteristiek object’.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden. Aan het slopen van gebouwen zijn voorwaarden gesteld.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in het in gebruik nemen van het perceel voor woondoeleinden en het planologisch wegbestemmen van de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse. Hierdoor mag de initiatiefnemer de bedrijfswoning als reguliere woning gebruiken. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het voornemen planologisch te reguleren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Daarbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met ‘een goede ruimtelijke ordening’ is.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Eemsdelta beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het aspect water. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta, ten zuiden van de kern Meedhuizen aan de Ideweesterweg 12. In de directe omgeving bevinden zich overwegend agrarische gronden met verspreid liggende agrarische erven en reguliere woonerven. In sommige gevallen betreffen de woonerven 'voormalige boerderijpanden' en hebben deze cultuurhistorische waarden. Opgemerkt wordt dat het voormalige boerderijpand in het plangebied eveneens is aangemerkt als 'karakteristiek' in het geldende bestemmingsplan 'Facetplan Cultuurhistorie'. Daarnaast geldt ter plaatse een archeologische dubbelbestemming.

Ten noorden van het plangebied ligt een reguliere woning met huisnummer 14. Om het perceel heen vormen sloten en/of watergangen de begrenzing naar de agrarische gronden ten oosten en westen van het plangebied. Ten zuiden vormt de Ideweesterweg de begrenzing. Het erf heeft een in- en uitrit op de Ideweesterweg. Langs de westrand van het plangebied loopt het bouwperceel over in een agrarische weide.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijf met stallen. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen betreft circa 800 m². De laatste periode zijn de bedrijfsmatige activiteiten op het erf gestopt. Zodoende is het erf momenteel enkel in gebruik als regulier woonerf.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven en in afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto's vanaf de Ideweesterweg te zien.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld situatie plangebied vanaf de Ideweesterweg 12 medio 2022 (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

De bedrijfsmatige activiteiten zijn gestaakt. Het voornemen voorziet enkel in de planologische wijziging van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. Er zullen in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen fysieke ingrepen (bouw of sloop) plaatsvinden. De huidige verschijningsvorm van de gebouwen wordt dan ook gehandhaafd. Binnen het perceel is onder beoogde wijzigingsplan conform de huidige situatie maximaal één woning toegestaan

In overleg met de gemeente is gesteld dat het plangebied in de bestaande situatie al landschappelijk voldoende ingepast is. De bestaande erfinrichting kan worden gehandhaafd. Er is geen aanvullende landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Parkeren geschiedt op eigen terrein, conform de huidige situatie. Op het perceel is ruim voldoende ruimte. Daarnaast wordt gesteld dat de omliggend infrastructuur de verkeersgeneratie makkelijk kan afwikkelen. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschildt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een nieuwe stedelijke ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in begrippen en ‘*bestaand stedelijk gebied*’, ‘*stedelijke ontwikkeling*’ en ‘*regionale behoefte*’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.
- stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’.

Aangezien in onderhavig plan het uitsluitend gaat om de wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming hoeft de ontwikkeling niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden. Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In de navolgende hoofdstukken wordt daar nader op ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen en de Omgevingsverordening provincie Groningen. Dit beleid wordt actief geactualiseerd.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

3.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie wordt geactualiseerd en opnieuw samengevoegd (geconsolideerd). De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP).

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema’s en elf provinciale ‘belangen’ geordend.

De thema's en belangen zijn:

- **Ruimte**
 - Ruimtelijke kwaliteit
 - Aantrekkelijk vestigingsklimaat
 - Ruimte voor duurzame energie
 - Vitale landbouw
- **Natuurlandschap**
 - Beschermen landschap en cultureel erfgoed
 - Vergroten biodiversiteit
- **Water**
 - Waterveiligheid
 - Schoon en voldoende water
- **Mobiliteit**
 - Bereikbaarheid
- **Milieu**
 - Tegengaan milieuhinder
 - Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie. De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en 'Natuurlandschap'.

3.2.1.2 Ruimte

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. In het buitengebied ziet de provincie, in verband met taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed een grotere verantwoordelijkheid voor de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van de provincie.

De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. De provincie wilt daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

De provincie maakt onderscheid tussen het buitengebied en stedelijke gebied. In voorliggend geval zijn de beleidskeuzen voor het buitengebied van belang. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Buitengebied

Onder het buitengebied worden gebieden verstaan die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben.

Het doel van de provincie is de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie te ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken. Tevens is het doel om het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in

vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. De provincie stimuleert het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten.

De provincie vindt dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied.

3.2.1.3 *Natuurlandschap*

Beschermen landschap en cultureel erfgoed

De provincie kent veel verschillende landschappen met elk hun eigen belangrijke natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. De provincie hecht grote waarde aan de bijzondere kwaliteiten van ons landschap, zoals de weidsheid, de diversiteit en de herkenbaarheid. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke onderlegger voor ons ruimtelijk beleid, dat gericht is op behoud van de kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorisch erfgoed zijn van belang voor een gevoel van verbondenheid met en eigenheid van de streek, een plezierige leefomgeving en voor toerisme en recreatie. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke provincie om te wonen, werken en recreëren. Tegelijk staat het cultureel erfgoed onder druk door de gevolgen van gaswinning. Een grote inzet op het versterken en daarmee in stand houden van het cultureel erfgoed is daarmee een belangrijke opgave.

Centrale Woldgebied en Duurswold en het Waddengebied

Het Centrale Woldgebied wordt vooral gekenmerkt door grootschalig open landschap met reeksen boerderijen op huiswierden of inversieruggen. Duurswold heeft een grootschalig open landschap met daarin lintdorpen (groene linten) op flauwe zandruggen.

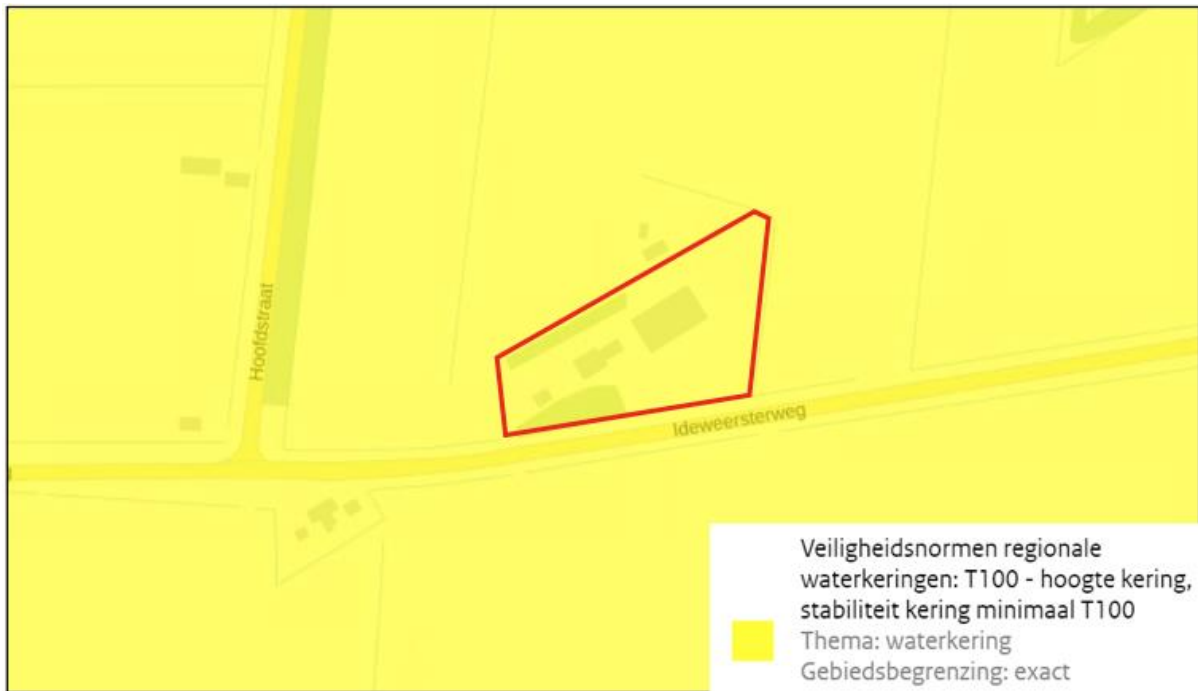
3.2.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie*

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van bestaande bebouwing van agrarisch naar wonen. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken voorzien die de landschappelijke kwaliteit kunnen aantasten. Daarbij is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. Met het plan krijgt de bestaande karakteristieke bebouwing een passende vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening**

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 – 2022 vastgesteld. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het voorligging bestemmingsplan zijn kaarten 8/ 11 met bijhorende artikelen van de Omgevingsverordening van belang. Hieronder worden de artikelen 3.2 en 3.3 aangehaald. De overige artikelen zijn voor dit voornemen niet relevant.



Afbeelding 3.1 Kaart 8 'Regionale waterkeringen' (Bron: Provincie Groningen)

Artikel 3.2 Regionale waterkeringen

1. De regionale waterkeringen zijn de keringen, als aangegeven op kaart 8.
2. Gedeputeerde Staten stellen voor de in het eerste lid genoemde regionale waterkeringen de maatgevende hoogwaterstanden (MHW's) vast.
3. Gedeputeerde Staten kunnen langs regionale waterkeringen beschermingszones vaststellen.
4. Op het aanwijzingsbesluit van het derde lid is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.3 Veiligheidsnormen inzake hoogte en stabiliteit van regionale waterkeringen

1. De veiligheidsnormen voor de regionale waterkeringen, langs de boezems van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, zijn aangegeven op de kaarten van bijlage 3.
2. De veiligheidsnorm voor de regionale waterkeringen langs de Friese boezem is 1:100.
3. Gedeputeerde Staten stellen regels vast voor de door de waterschappen te verrichten beoordeling van de veiligheid van de regionale waterkeringen.

Toetsing aan kaart 8 en artikel 3.2

Zoals te zien op afbeelding 3.1 ligt het plangebied (indicatieve rode omlijning) in het gebied 'Veiligheidsnormen regionale waterkeringen: T100 - hoogte kering, stabiliteit kering minimaal T100'. Hiervoor zijn waterbergingsnormen opgenomen. Hierover meer in hoofdstuk 5 'Wateraspecten'.



Afbeelding 3.2 Kaart 9 'Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren' (Bron: Provincie Groningen)

Artikel 3.6 Normen waterkwantiteit

4. De normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht staan per gebied aangeduid op kaart 9. Provinciale Staten stellen ook regels vast voor de beoordeling door het waterschap van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren.
5. Gedeputeerde Staten stellen na overleg met het waterschap het tijdstip vast waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de verschillende regionale wateren moet voldoen aan de in het eerste lid bedoelde normen.

Toetsing aan kaart 9 en artikel 3.6

Zoals te zien op afbeelding 3.2 ligt het plangebied (indicatieve rode omlijning) in het gebied 'Akkerbouw - 1:25 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast)' en 'Grasland - 1:10 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast)'. Hiervoor zijn waterbergingsnormen opgenomen. Hierover volgt meer in hoofdstuk 5 'Wateraspecten'.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingsperspectief Eemsdelta 2030

3.3.1.1 Algemeen

Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal partijen: provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum, de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Het doel van de Ontwikkelingsvisie willen de genoemde partijen werken aan een veilige en duurzaam ingerichte

Eemsdeltaregio in 2030. Een regio met een aantrekkelijk woonklimaat en een goede balans tussen de economie en de ecologie. Deze Ontwikkelingsvisie moet daarbij twee functies vervullen: 1. het aanjagen van ontwikkelingen en functies in de regio 2. het sturen en ordenen hiervan.

3.3.1.2 Thema Wonen en Leefbaarheid

Dit thema gaat over het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt gedaan door middel van:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizermeeden en Loppersum), zoals aangegeven op de kaart “robuuste structuur”. Er wordt gestreefd naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen.
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen.
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder bieden we ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden. In de kort na de oorlog gebouwde woonwijken en dorpsuitbreidingen en in de jaren 20/30 buurten in Delfzijl en Appingedam nemen we maatregelen als sloop i.c.m. nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, samenvoeging en renovatie van woningen en voorkomen van leegstand van beeldbepalende panden. Zo wordt voorkomen dat dit ‘rotte kiezen’ worden. In deze wijken en de centra investeren we in groen en verbeteren we de kwaliteit van de openbare ruimte. De corporaties worden ondersteund in hun streven om binnen 10 jaar geen bouwkundig slechte woningen meer in hun bezit te hebben.
- de overcapaciteit voor bouwplannen te saneren, te faseren of neerwaarts bij te stellen.
- het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving moeten kunnen blijven wonen te omarmen. Om dat mogelijk te maken ondersteunen en faciliteren de partijen welzijns- en zorgorganisaties bij het versterken en stimuleren van de sociale cohesie, sociale infrastructuur en een informele zorgsteunstructuur in de steden en dorpen. De partijen stimuleren dat huisartsen praktijken blijven houden in de centrumdorpen en concentreren daar zorgvoorzieningen die aansluiten op de woonfunctie zoals dagopvang en dagbesteding. De partijen bevorderen actief dat verzorgingshuizen worden omgevormd naar verpleeghuizen om het tekort daaraan weg te werken. De partijen streven naar een voorziening tussen huisarts en ziekenhuis in waar ondermeer kleinere medische ingrepen verricht kunnen worden. De partijen stimuleren de levering van diensten gericht op woonondersteuning.
- 13 geïntegreerde kindvoorzieningen in centrumdorpen in het landelijk gebied van Delfzijl, Loppersum en Appingedam te realiseren en ca. 6 brede scholen in het stedelijk gebied. Het voortgezet- en beroepsonderwijs te concentreren in de regionale centra, Warffum en Woldendorp.
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke panden die de komende jaren hun functie verliezen. Daartoe zullen gebouwen in het buitengebied meervoudig worden bestemd.
- beperkt ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied, waarbij de totale woningvoorraad in het buitengebied niet mag toenemen.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een meer passend regulier woonperceel. Met het voornemen wordt zodoende een karakteristieke bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. De ontwikkeling geeft een vervolg aan het agrarische bouwperceel zonder een extra ruimtebeslag te leggen op de groene omgeving.

Geconcludeerd is dat het voornemen in overeenstemming is met de Ontwikkelingsvisie Eemdelta 2030.

3.3.2 Woonvisie Eemsdelta

3.3.2.1 Algemeen

De woonvisie is een document op hoofdlijnen, maar geeft wel per gebied aan wat er nodig is, de uitvoering en afspraken. Een fijne woonplek is voor iedereen belangrijk. Wat is daar precies voor nodig? Naar welke woningen is veel behoefte? Wat zijn de wensen van bijvoorbeeld starters of doorstromers? Waar is uitbreiding van de woningvoorraad nodig?

In de woonvisie wordt antwoord gegeven op dit soort vragen. De woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor het maken van afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties en een uitnodiging aan ontwikkelaars, bewoners, organisaties om bij te blijven dragen aan onze toekomstbestendige kernen en een aantrekkelijke woonomgeving.

3.3.2.2 Smaakmakers en nieuwe woonvormen

Het geven van een woonfunctie aan panden kan verpaupering voorkomen en soms relatief snel plaatsvinden. Soms is het pand te slecht, niet karakteristiek of beeldbepalend of juist geschikt voor een andere functie dan wonen.

De gemeente herkent een vraag naar andere, innovatieve woonvormen of manieren van realiseren. Bekende voorbeelden zijn tiny houses (zoals in Wagenborgen en Appingedam), woongroepen, zelfvoorzienend wonen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tot op heden wordt er weinig gerealiseerd, ook door gebrek aan plekken. Hoeveel animo er precies is, valt niet goed te meten.

Uit recent onderzoek is gebleken dat er een vraag is naar wonen in het buitengebied. Tot op heden is daar weinig ruimte voor, mede vanwege provinciaal ruimtelijk beleid. Het realiseren van nieuwe, spraakmakende projecten kan bijdragen aan het positieve imago van een kern of de gemeente als geheel. De gemeente staat positief tegenover de omzetting van bestaand vastgoed naar wonen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Eemsdelta

Het voornemen voorziet in de planologische wijziging van het agrarisch bedrijfsperceel met bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming met reguliere woning. Aangezien het gaat om een bestaande woning in het buitengebied wordt gesteld dat per saldo geen nieuwe woning wordt toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Eemsdelta.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan dan wel bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage en verkeer & parkeren.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie plangebied

De bestaande bedrijfswoning betreft een bestaande woning en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het herbestemmen van bestaande (bedrijfs)woning naar een reguliere woning.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het 'niet wederrechtelijke gebruik' wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van het hoofdgebouw (de voormalige bedrijfswoning), de functie 'wonen/verblijf', wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande in het kader van dit bestemmingsplan derhalve niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden en dat er geen bodem verontreinigde activiteiten hebben plaatsgevonden op de gronden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functieverandering van een agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel waarbij de bestaande bedrijfswoning en gebouwen blijven behouden. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit verbeteren door het wegbestemmen van de planologische bedrijfsmatige activiteiten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode contour de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied bevindt zich nabij een gasbuisleiding met PR10-6 aanduiding. Het plangebied bevindt zich buiten de veiligheidszone van deze gasbuisleiding en vormt zodoende geen belemmering. Daarnaast ligt het plangebied in een overstromingsgebied. Hierover meer in de overstromingsparagraaf 5.2.2.2. Bij een eventuele overstroming zijn in het plangebied meerdere droge verdiepingen aanwezig.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- niet ligt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet ligt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De gasbuisleidingen liggen op 50 meter vanaf de toekomstige woonbestemming. De afstand tot de woning bedraagt 75 meter.

De gasbuisleidingen hebben een maximale werkdruk van 70 bar in combinatie met een uitwendige diameter van 323,9 millimeter. Deze combinatie leidt tot een 1% letaliteitsgrens van maximaal 180 meter en een 100% letaliteitsgrens van 90 meter. Voorliggende woning ligt binnen deze afstanden. Het aantal personen in het gebied neemt echter niet toe. Er wordt reeds gewoond in de woning. De bedrijvigheid valt weg. Gelet op de ontwikkeling neemt het aantal personen af en daarmee het groepsrisico af.

4.4.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder

milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische cultuurgronden en agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied is een voormalig (agrarisch) bedrijf aanwezig, welke wordt herbestemd tot regulier woonperceel. Gelet op de geringe functiemenging in de omgeving wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval gaat het om een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel.

In de omgeving bevinden zich enkele milieubelastende activiteiten, het betreffen verschillende soorten (agrarische) bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten; stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst

Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. De woning komt niet dicht bij milieubelastende functies te liggen. Daarnaast wordt aan alle richtafstanden voldaan.

Omgekeerd wordt gesteld dat het voornemen omliggende milieubelastende functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Aan de richtafstanden wordt immers voldaan en de huidige bedrijfswoning is ook al beschermd tegen de eventuele invloeden van buiten het plangebied.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor

de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval gaat het om de functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt al beschermd op hetzelfde niveau als een burgerwoning, op basis van de Wgv. Hierdoor wordt de woning en de bedrijven niet belemmerd.

Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied intensieve veehouderijen uitgesloten, waardoor wordt gemeten met de vaste afstanden. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 400 meter aan de Weereweg 25a. Aan de vaste afstanden wordt ruimschoots voldaan.

4.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Tevens worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

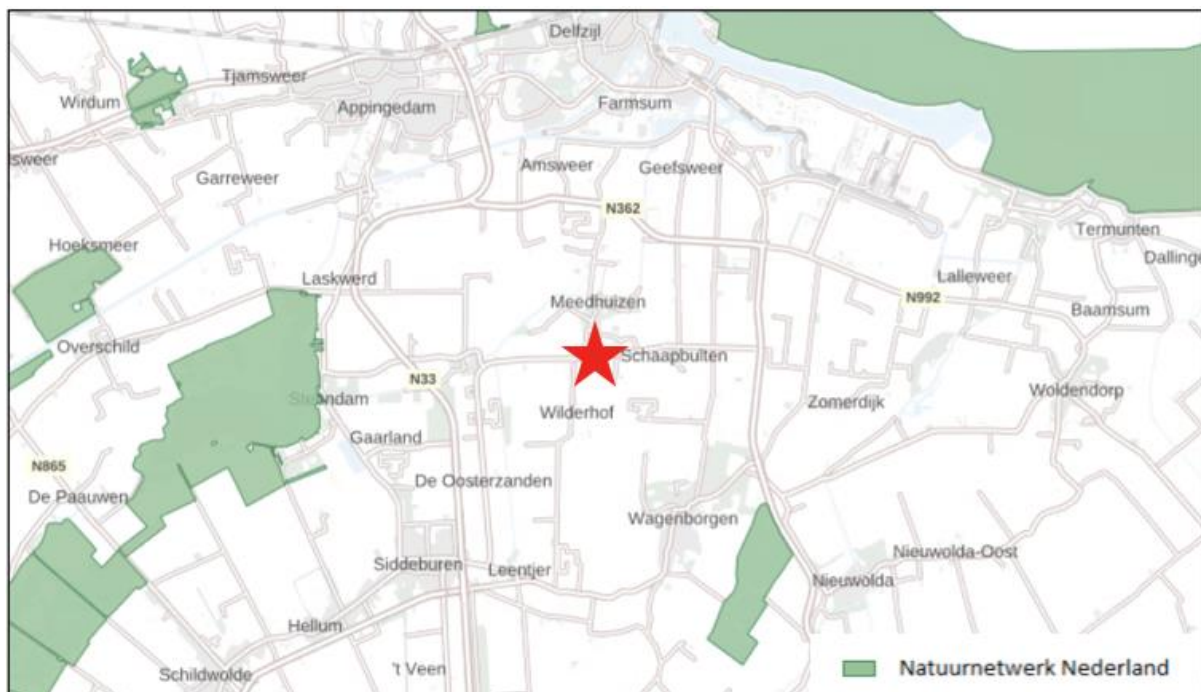
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Waddenzee' gelegen op een afstand van circa 5,6 kilometer. Het voornemen betreft enkel een functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Het voornemen gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden en er is tevens geen toename van het verkeer te verwachten, eerder van een afname door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Gezien de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat een onderzoek naar stikstofdepositie niet noodzakelijk is.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van 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.

Het plangebied ligt niet binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk ligt op ca. 3,7 kilometer. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.7.3.2 *Situatie plangebied*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Voor een juiste beoordeling van de genoemde aspecten is doorgaans een quickscan ecologie vereist, temeer wanneer sprake is van de sloop van bebouwing of de noodzaak tot het kappen/verwijderen van relevante groenstructuren. In verband met de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling (geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden of kappen van groenstructuren) wordt een quickscan ecologie in dit geval niet noodzakelijk geacht. Er is daarmee geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.7.4 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.8 **Archeologie & cultuurhistorie**

4.8.1 **Archeologie**

4.8.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten en plannen waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 *Situatie plangebied*

Het voornemen voorziet enkel in een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Er vinden geen werkzaamheden plaats die de grond roeren. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd in voorliggend bestemmingsplan.

4.8.2 **Cultuurhistorie**

4.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan of bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, is er ook sprake van een bestemmingsplan 'Facetplan Cultuurhistorie'. Het plangebied heeft een karakteristieke aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'. Het plangebied kent daarbij ook de bijzondere cultuurhistorische waarden 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit'.

De bedrijfswoning betreft een voormalig stationsgebouw. Op het perceel staat ook een bijgebouw behorende tot het Woldjerspoor (1929-1941). Net als vergelijkbare stations in buurgemeente is de bebouwing ontworpen door architect ir. A. van der Steur in expressionistische architectuur. Het plangebied heeft een beeldbepalende ligging aan de Ideweesterweg.

Het voornemen ziet enkel toe op een passende vervolgfunctie aan het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Het voornemen betreft geen sloop of bouwwerkzaamheden die afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden in het gebied juridisch beschermd in het bestemmingsplan.

Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is. En er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan (hieronder eveneens begrepen een bestemmingsplan) of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);* Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);* Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);* Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan of ruimtelijk plan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan of ruimtelijk plan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de “Waddenzee” gelegen op een afstand van circa 5,6 kilometer. Vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het voornemen gaat uit van een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Het voornemen gaat tevens niet gepaard met ruimtelijke aanpassingen. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r...

4.9.3 Conclusie

Het voornemen is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast kunnen belangrijke negatieve milieugevolgen worden uitgesloten.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Dit betreffen ervaringscijfers die als hulpmiddel dienen om tijdens een ontwerpproces rekening te houden met een indicatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie binnen een ontwerp.

4.10.2 Parkeren

Kijkend naar de uitgangspunten en de CROW-uitgave geldt een parkeerbehoefte van 3 parkeerplekken voor een reguliere burgerwoning. Op het erf van de woning is genoeg ruimte om op eigen terrein hier aan te voldoen.

4.10.3 Verkeer

Het voornemen voorziet in een functiewijziging waarbij een agrarisch bedrijfsperceel getransformeerd wordt naar een reguliere woonbestemming. Door het voornemen zal het aantal verkeers- en vervoersbewegingen afnemen omdat de bedrijfsmatige activiteiten vervallen.

De verkeersgeneratie kan eenvoudig via Ideweesterweg afwikkelen. De genoemde weg (en aansluitende wegen hierop) zijn van voldoende omvang om de verkeersgeneratie veilig en eenvoudig af te kunnen wikkelen. De in- en uitrit op de Ideweesterweg is tevens zeer overzichtelijk waardoor er sprake is van een verkeersveilige situatie.

4.10.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend initiatief.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.1.3 Beleid provincie Groningen

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) Groningen wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. In het POP wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie.

5.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

5.1.4.1 Waterbeheerprogramma Noorderzijlvest 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma geeft het Waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2022-2027. In het Waterbeheerplan worden doelstelling en de manier waarop het waterschap de doelstellingen wil realiseren beschreven. Er wordt aangegeven wat de uitdagingen zijn en wat de gebruikers van het water en gebiedspartners van het waterschap Noorderzijlvest mogen verwachten. Hierbij wordt geanticipeerd op ontwikkelingen en verwachte ontwikkelingen, zoals wijzigingen in de openbare ruimte, voorspellingen over bevolkingsopbouw, klimaatverandering en bodemdaling.

Het Waterschap staat voor forse uitdagingen in een sneller veranderend klimaat: De omgeving moeten 'klimaatklaar' blijven. Het Waterschap werkt aan een natuurlijker watersysteem. Techniek moet soms een handje helpen. De route naar een duurzaam ingericht gebied wordt duidelijker. De organisatie richt zich meer op de omgeving en op samenwerking in de regio. Het Waterschap presenteert alle ontwikkelingen en uitdagingen via interactieve kaarten. Het Waterschap formuleert dan ook de volgende uitdagingen:

- Klimaat klaar blijven;
- Natuurlijker watersysteem;
- Agenderen en faciliteren bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Bijdragen aan duurzaam ingericht gebied;
- Fitte organisatie die samenwerkt aan de opgaven.

5.1.4.2 Beleidsnotitie Water en Ruimte - Noorderzijlvest

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Deze notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld.

De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten. Bij deze advisering zal Noorderzijlvest een proactieve houding aannemen om zo als serieuze wateradviseur gezien te worden. Betrokkenheid vroeg in het proces van ruimtelijke plannen moet leiden tot goede afstemming tussen waterbelangen en keuzes in de ruimtelijke ordening.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot 'geen belang procedure'. Het Waterschap verwacht dat de watersituatie geen waterschapsbelangen raakt. In Bijlage 1 is de uitkomst van de watertoets opgenomen.

5.2.2.1 Advies overstroombaar gebied

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

5.2.2.2 Overstromingsparagraaf

Het plangebied is gelegen in een 'overstroombaar gebied' (zie afbeelding 5.1). Op basis van de Risicokaart van Atlas Leefomgeving bedraagt de maximale waterhoogte bij een dijkdoorbraak ter plaatse van het plangebied 1,5 tot 5 meter.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal personen in het gebied. Ten tijde van een overstroming kan men zich relatief gemakkelijk in veiligheid brengen door naar verdieping één of hoger te gaan. Tevens is in het plangebied een droge verdieping aanwezig zodat mensen zich in veiligheid kunnen brengen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (waterrisico) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

5.2.2.3 Evacuatie en (nood)maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plan dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Het voornemen voorziet enkel in een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Hierbij wordt tevens gesteld dat ter plaatse van het plangebied al een verdieping aanwezig is zodat bewoners zich in pandig kunnen evacueren. Tevens is de bereikbaarheid van het plangebied goed waardoor er snel gevlucht kan worden bij calamiteiten.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

Geconcludeerd wordt dat de ligging van het plangebied in een overstroombaar gebied geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van de ontwikkeling.

5.3 Conclusie Water

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voornemen,

HOOFSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming 'wonen' en overige dubbelbestemmingen die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;

- Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is en de voorwaardelijke verplichting voor de erfinrichting;
- Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen: gevallen waarin een omgevingsvergunning verleent moet worden is;
- Wijzigingsbevoegdheid: de mogelijke bestemmingswijzigingen en voorwaarden waaronder het gebied van bestemming kan wijzigen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze bevatten onder andere regels omtrent reclamemasten en de welstandtoets.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Tevens is in dit artikel de 10% bepaling opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent saneren, de bouwverordening, natura 2000-gebieden en parkeren opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming is over het gehele plangebied getrokken. Gezien de voormalige agrarische functie heeft het plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning'. Hiermee wordt de bestemming gelijkgetrokken met vergelijkbare situaties binnen de gemeente Eemsdelta.

Waarde - Archeologie 4 (artikel 4)

De archeologische bestemming is overgenomen, conform de huidige bestemming uit het plan "Facetplan Cultuurhistorie"

Waarde - Ruimtelijke kwaliteit (artikel 5)

Deze bestemming is overgenomen, conform de huidige bestemming uit het plan "Facetplan Cultuurhistorie". Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' ook overgenomen. Hierdoor worden de karakteristieke waarden van de woning geborgen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Wettelijke vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Groningen

Voorliggend plan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Groningen.

8.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit deze watertoets blijkt 'geen belang procedure', zoals beschreven in paragraaf 5.2. Hiermee wordt gesteld dat het waterschap akkoord gaat met het voornemen.

8.2 Inspraakreacties en zienswijzen

Het voorliggende plan wordt gedurende de ontwerpprocedure ter inzage gelegd. Deze paragraaf wordt aan de hand van eventuele zienswijzen naderhand aangevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat