

**Wijzigingsplan Buitengebied,
Kolholsterweg 5 Zijldijk**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.265

April 2024

Dhr. H. de Roo

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel..... 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 8
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 9
2.1	Ligging Zijldijk 9
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 10
2.3	Het plangebied zelf 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid..... 14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2	Provinciaal beleid..... 15
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Groningen..... 15
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV) 16
3.3	Gemeentelijk beleid 19
3.3.1	Wijzigingsbevoegdheid 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 22
4.1	Archeologie 22
4.2	Bodem..... 22
4.3	Cultuurhistorie 22
4.4	Ecologie 23
4.4.1	Gebiedsbescherming 24
4.4.2	Soortenbescherming 25
4.5	Externe en fysieke veiligheid 27
4.6	Geluid..... 27
4.6.1	Geluid vanuit de omgeving naar het plangebied..... 28
4.6.2	Vanuit het plangebied naar de omgeving 31
4.6.3	Conclusie..... 31
4.7	Geur en luchtkwaliteit 31
4.8	Milieuhinder (Bedrijven en milieuzonering)..... 32
4.8.1	Kolholsterweg 5a..... 33
4.8.2	Kolholsterweg 3..... 35
4.9	Luchtkwaliteit 35
4.10	Verkeer en vervoer en parkeren 35
4.11	Watertoets..... 35
4.12	M.e.r.-beoordeling..... 36
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 37
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 38
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 39
7.1	Algemeen..... 39
7.2	Toelichting op de verbeelding 39

7.3	Toelichting op de regels.....	39
-----	-------------------------------	----

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak naar deels een bestemming 'Agrarisch' zonder een bouwvlak en een bestemming 'Wonen' om zodoende ter plaatse het reguliere wonen toe te staan in de vorm van een 'gezinshuis' op het perceel Kolholsterweg 5 te Zijldijk.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel Kolholsterweg 5 te Zijldijk weergegeven vanuit de lucht.

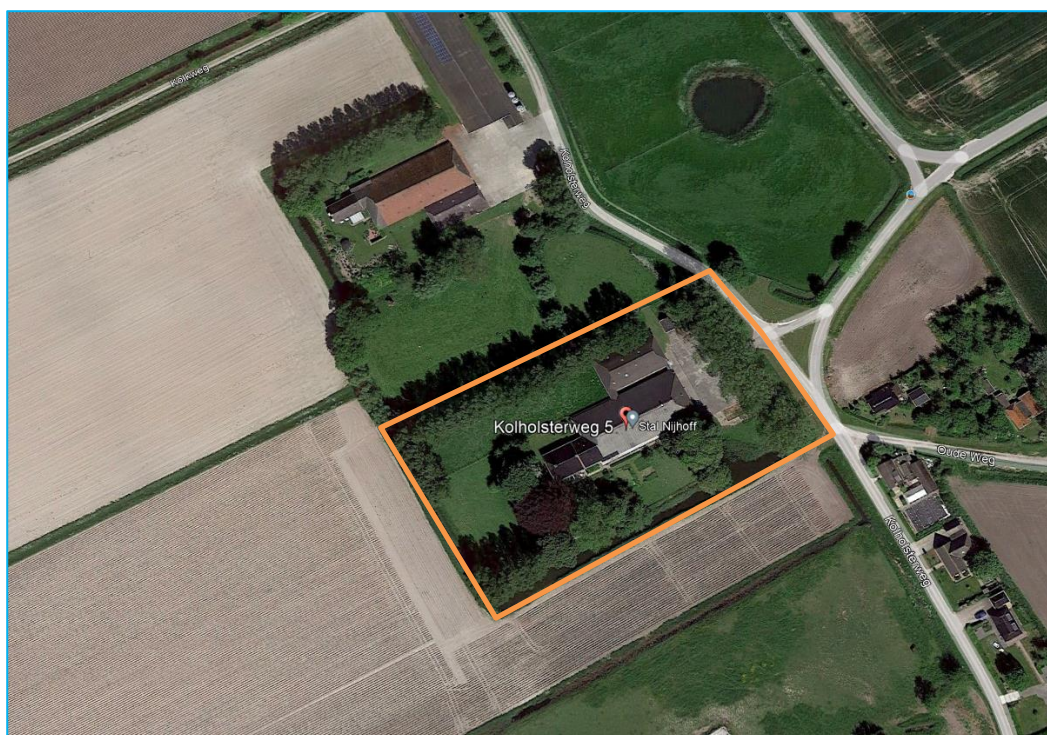


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing in het plangebied.

1.2 Aanleiding

De initiatiefnemers van het plan hebben de boerderij aan de Kolholsterweg 5 te Zijldijk gekocht. Hier was sprake van een gemengd bedrijf met een tak akkerbouw en een tak intensief. De eigenaren van het agrarische bedrijf hebben de bedrijfsvoering gestopt.

De initiatiefnemer is voornemens een gezinshuis te realiseren op de genoemde locatie binnen de bestaande bebouwing. Hierna volgt eerst een nadere uitleg over wat onder een gezinshuis kan worden verstaan.

Doel van een gezinshuis

Creëren van een sterk pedagogisch leefklimaat binnen een huiselijke en liefdevolle omgeving zodat alle kinderen veilig kunnen opgroeien en zichzelf kunnen ontwikkelen. Gezinshuisouders zijn gespecialiseerd in traumasensitief opvoeden. Voor het traumasensitief opvoeden is een opleiding noodzakelijk (SKJ registratie), echter gaat het hier om “opvoeden” en geen “zorgdienstverlening”. Indien een kind extra zorg nodig heeft, dan gebeurt dit buitenshuis bij experts/professionals.

Een SKJ registratie is verplicht en zorgt ervoor dat gezinshuisouders weten wat een kwalitatief professioneel pedagogisch leefklimaat is, dit zelfstandig kunnen opbouwen, een goede inschatting kunnen maken wanneer blijkt dat een gezinshuiskind extra zorg nodig heeft en bijvoorbeeld behandelplannen goed kunnen interpreteren.

De focus van gezinshuizen ligt op het creëren van een zo normaal mogelijk draaiend gezin en het hierin betrekken van zowel de biologische kinderen als de gezinshuiskinderen. Een 'gewoon' gezin, dat is juist waar deze kinderen behoefte aan hebben. De focus ligt niet op dagelijks 'zorg' verlenen, juist niet. De bestemming wonen komt dan ook het meeste overeen met de realiteit, aangezien het hogere doel 'gewoon wonen en leven, met elkaar' is. Alle kinderen staan ingeschreven op het adres van het gezinshuis. Het is hun thuis.

Er zal sprake zijn van een gezinshuis met 8 gezinshuiskinderen. Deze kinderen wonen op dit moment ook al bij de initiatiefnemers. Dit zal plaatsvinden binnen de bestaande boerderij die reeds als 'bedrijfswoning' werd gebruikt en waar dus feitelijk gezien al sprake was van wonen.

De vraag naar plekken binnen gezinshuizen, zelfstandigheidstrainingslocaties en kleinschalige zorg/dagbesteding, is landelijk ontzettend groot. De vraag blijft groeien door o.a. het sluiten van jeugdinrichtingen door heel Nederland. Echter het aanbod groeit niet zo hard mee. De Vlindertuin sluit goed aan op deze maatschappelijke vraag.

Op het perceel staan een boerderijwoning en bijhorende schuur. Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren wordt de bestaande woning inpandig verbouwd. De kavel staat kadastraal bekend als gemeente 't Zandt, sectie A, nummer 2241.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Loppersum. Om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan deels gewijzigd te worden.

Middels de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.8 van het geldende bestemmingsplan wordt de nu geldende bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het kan daarna als 'gezinshuis' worden gebruikt. Het gaat daarbij alleen om het gedeelte van de bestaande bebouwing dat al als woning in gebruik was.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de voormalige gemeente Loppersum, zoals deze is vastgesteld op 27 mei 2013. De gronden hebben een enkelbestemming 'Agrarisch', met een daarbij behorende agrarisch bouwvlak. Verder is het perceel deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

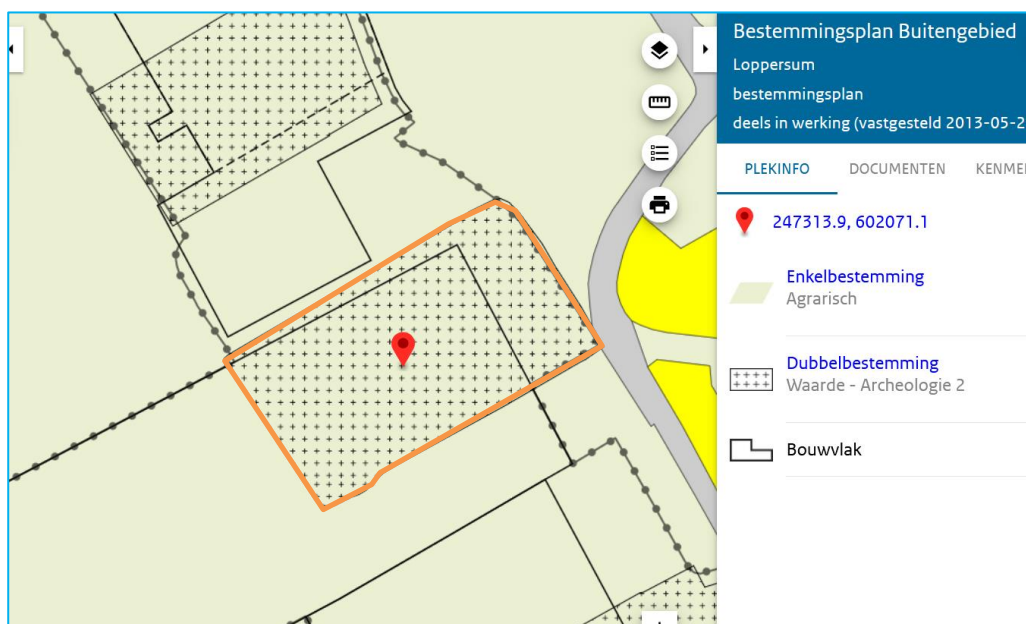


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het gele kader het plangebied.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en zijn niet bedoeld voor het exploiteren van een bedrijf/instelling gericht op het regulier wonen in de vorm van een gezinshuis. Daarmee is het beoogde gebruik van deze voormalige boerderij in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbepaling op basis van artikel 3.8.2:

3.8.2 Functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen ten behoeve van:

- wonen;
- aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
- sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen;
- een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie Staat van bedrijven, bijlage 3);
- recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions;
- maneges en pensionstallen;
- opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de activiteiten genoemd onder b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan één bedragen;
- de activiteiten genoemd onder b tot en met g dienen plaats te vinden binnen de gebouwen;

- de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- detailhandel, anders dan ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten; de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel dient beperkt te blijven tot maximaal 60 m²;
- de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
- de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.

Na wijziging krijgt het voormalige agrarische bedrijf de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige boerderij' en de bestemming die past bij de nieuwe functie (respectievelijk Wonen, Bedrijf, Horeca, Maatschappelijk of Recreatie).

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de genoemde criteria voor wijziging.

Ook nog van belang is de ligging binnen het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke kwaliteit' en is de bebouwing aangeduid met een Functieaanduiding - specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand'. In de paragraaf over cultuurhistorie in hoofdstuk 4 wordt daar nader op ingegaan.

Om de gewenste bestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. De agrarische bestemming zal deels worden gewijzigd naar een bestemming Wonen en een deel blijft Agrarisch zonder een bouwvlak. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

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

1.6

Leeswijzer

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

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Ligging Zijldijk

Zijldijk is gelegen in de gemeente Eemdelta, in de provincie Groningen. Op onderstaande kaart is indicatief weergegeven waar Zijldijk ligt.

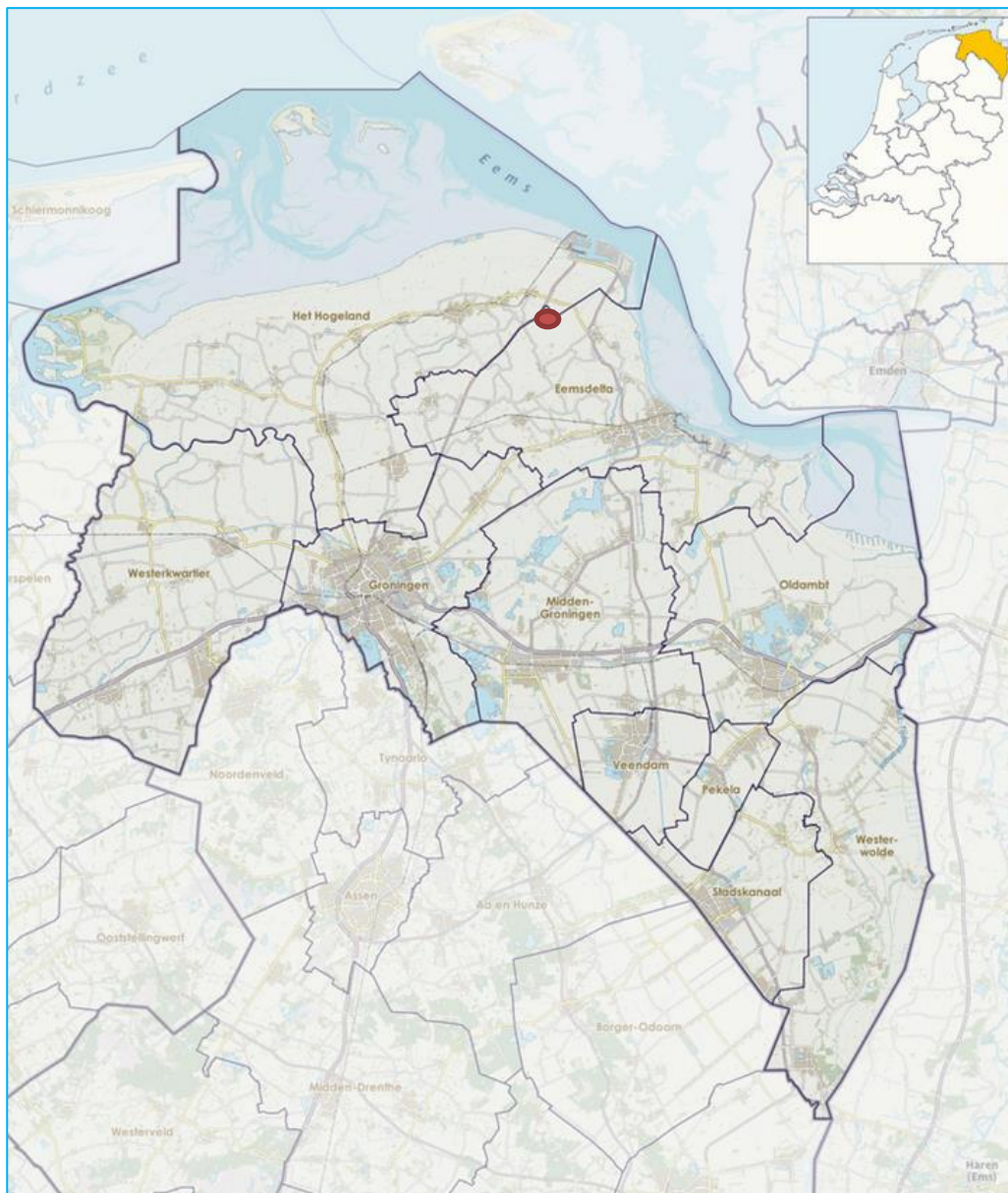


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Eemdelta en Zijldijk in één oogopslag.

Zijldijk (ligging en historie)

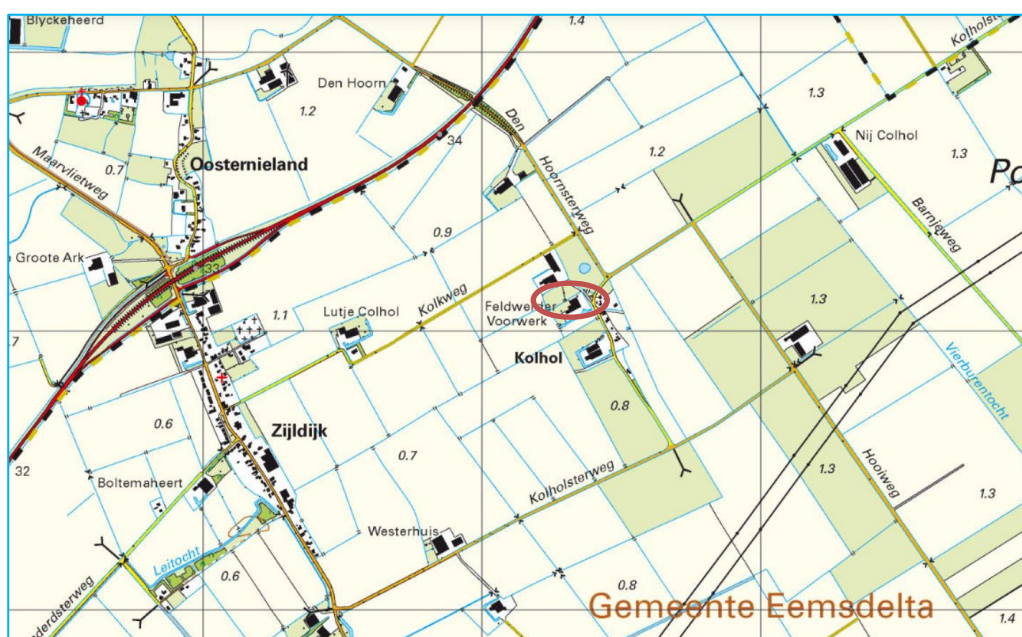
Tot 1990 behoorde Zijldijk tot de zelfstandige gemeente 't Zandt, die toen opging in de gemeente Loppersum. De plaatsnaam verwijst naar de verdwenen uitwateringssluits (zijl) van de nu verzande rivier de Fivel.

Het dorp ligt in het noorden van de gemeente Eemdelta en is op en rond een dijk gebouwd van de Fivelboezem. Het heeft daarom een wat ander karakter dan de andere

plaatsen van de gemeente. Het is minder oud dan de andere dorpen. Zijldijk is van oorsprong als lintdorp gebouwd en vormt een dubbeldorp met Oosternieland, dat is gelegen in de gemeente Het Hogeland. Doordat de dorpen aan elkaar zijn gelegen, zijn de twee gemeenschappen onlosmakelijk verbonden, met name in het verenigingsleven. Maar sinds de aanleg van de N46, de Eemshavenweg, is er een scheiding gekomen. Toch bevinden de meest essentiële voorzieningen voor de bewoners van Zijldijk zich nog steeds aan de andere kant van de weg in Oosternieland, al heeft Zijldijk wel een dorpshuis en kleinere voorzieningen.

In het dorp staan een voormalige openbare lagere school uit 1868 met een dakruiter (in 1952 verhuisd naar de overzijde van de weg, kreeg de naam 'Fivelstroom', gesloten in 1997), die sinds 1956 dienstdoet als dorpshuis 'Fivelhoes', een eenvoudige gereformeerde zaalkerk uit 1886 (in 2009 verbouwd tot vakantiehuis), en de doopsgezinde vermaning uit 1772, die nog steeds als kerk in gebruik is. Voor de doopsgezinde kerk staat de oude kosterij. In 1913 werd ook een gereformeerde school met de Bijbel gebouwd aan de Fivelweg, maar deze werd na de sluiting in 1983 gesloopt.

Op onderstaande topografische kaart is de locatie aan de Kolholsterweg 5 te Zijldijk zichtbaar ten opzichte van het dorp Zijldijk. Het perceel bevindt zich ten oosten van Zijldijk in het landelijk gebied/buitengebied.



De voormalige boerderij aan de Kolholsterweg 5 staat ook wel bekend als de 'Boerderij het "Feldwerder Voorwerk"'. Over deze boerderij en de kwaliteiten daarvan meer in hoofdstuk 4, onderdeel Cultuurhistorie.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

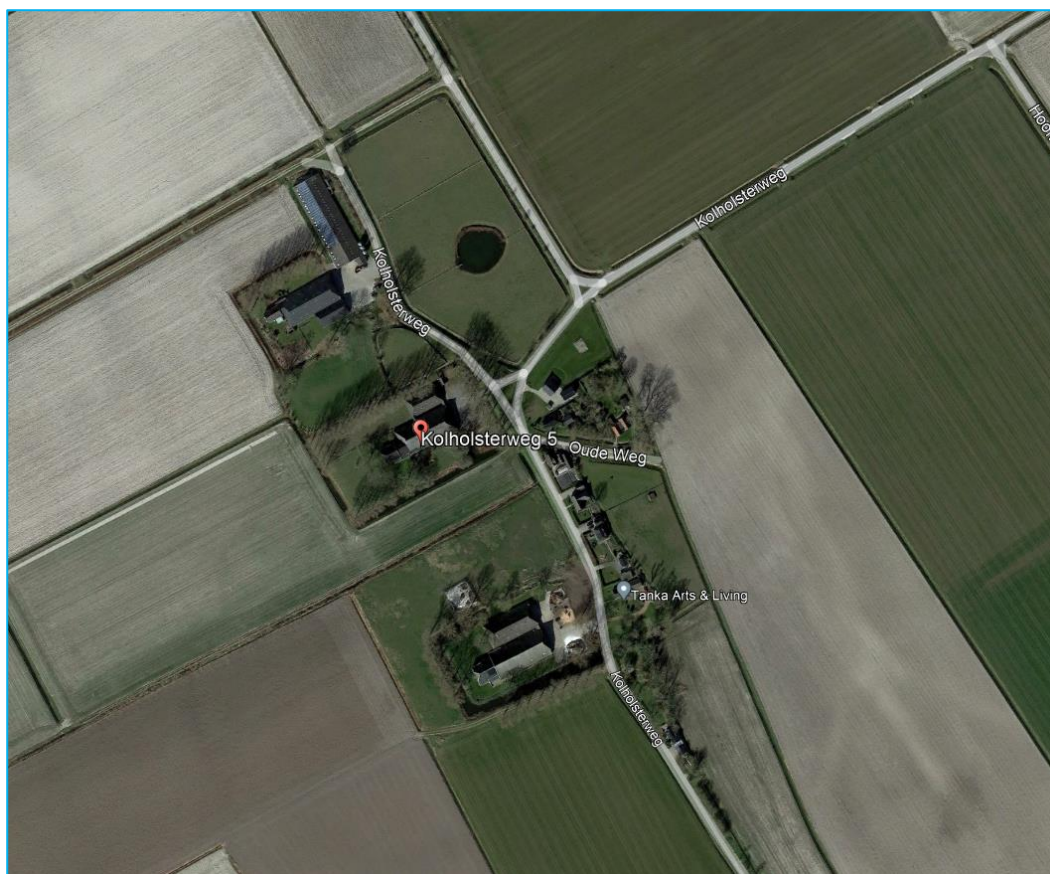
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Eemsdelta in een gebied dat overwegend agrarisch in gebruik is. Aan de noordkant van het plangebied, gelegen op het adres Kolholsterweg 5a is momenteel een pluimveehouderij aanwezig. Deze is in het bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch' met

deels een nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op dit bedrijf rust een vergunning voor het kunnen houden van 38.000 stuks vleeskuikens en 50 stuks schapen.

Naar het zuiden toe bevindt zich het perceel Kolholsterweg 3 te Zijldijk. Hier is sprake van een enkelbestemming 'Agrarisch'. Hier kan een agrarisch bedrijf (niet intensief) aanwezig zijn.

Aan de oostkant van de Kolholsterweg bevinden zich een aantal woningen.

Onderstaande foto laat de genoemde omgeving zien.



2.3 Het plangebied zelf

Op het perceel Kolholsterweg 5 te Zijldijk is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het gehele perceel omvat een oppervlakte van circa 33.500 m². Hier is sprake van een statige woonboerderij. Deze is medio 1869 gebouwd. De boerderij staat bekend als 'het Feldwerder Voorwerk'. Deze boerderij zou hebben toegehoord aan het klooster Feldwerd uit Oldenklooster. Op het perceel is de bestaande boerderij met de bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Onderstaande foto's geven een goed beeld van de bestaande bebouwing en de ligging en erfinrichting van het perceel.





Het bijzondere aan deze boerderij is dat het woonhuis zich niet langs de zijde van de Kolholsterweg bevindt maar aan de 'achterzijde' van het perceel. De ingang van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bevinden zich daarentegen aan de zijde van de straat.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen en zorg is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs en dat men ook, indien nodig, passende zorg kan verkrijgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een voormalige boerderij in het landelijk gebied. Het herbestemmen hiervan naar de gewenste nieuwe functie kan worden gezien als passend binnen de prioriteit om te komen tot een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Verpaupering wordt daarmee voorkomen en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij er geen sprake is van een vergroting van het bebouwde oppervlakte. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom verder niet van toepassing. Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast bij deze transformatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er

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

Voorliggend wijzigingsplan gaat over het herbestemmen van voormalig agrarisch vastgoed in het landelijk gebied. Hierover staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

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. 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. Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

In het buitengebied zijn naast agrarische bedrijven van oudsher ook veel niet agrarische bedrijven gevestigd. Een deel daarvan is bij wijze van hergebruik gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Een ander deel is gevestigd in bebouwing die niet van origine voor agrarisch gebruik is opgericht. Ook voor deze laatste categorie geldt dat de gemeente dient te bepalen welk hergebruik van de bebouwing voor wonen of (andere) bedrijfsfuncties mogelijk is. Provincie vraagt gemeenten ontwikkelingen die in potentie kunnen leiden tot milieu- en verkeershinder te voorkomen. Bij 'ingrijpende' uitbreiding van de bebouwing dient de gemeente in overleg met de ondernemer tot een maatwerkoplossing te komen, die gericht is op het bewerkstelligen van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Regels hierover zijn in de Omgevingsverordening opgenomen.

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming in combinatie met zorg-gerelateerde functies past in het provinciaal beleid.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Van belang zijn de volgende onderdelen:

- Hergebruik van vrijkomende gebouwen (artikel 2.13.2 en 2.13.3);
- Stille en duisternis (artikel 2.24.1).

Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde en van belang zijnde onderdelen en artikelen.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de mogelijkheid tot het vergroten van vrijgekomen gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen; en
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
 - b. de mogelijkheid tot het vergroten van vrijgekomen gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 1. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 4. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 5. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

- c. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen; en
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
- d. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Bij voorliggend plan is het niet de bedoeling dat de gebouwen worden vergroot. De nieuwe functie betreft wonen. De nieuwe functie zal niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de directe omgeving.

Ook is het aspect 'stille en duisternis' van belang. Het artikel (in artikel 2.24.1) luidt daarbij als volgt:

Artikel 2.24.1 Algemeen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden.

Op het terrein wordt zo weinig mogelijk buitenverlichting gebruik gemaakt. Niet meer dan strikt noodzakelijk. De verlichting zal naar 'beneden' worden afgesteld en daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van tijdschakelaars en bewegingssensoren, zodat eventuele buitenverlichting niet langer dan strikt noodzakelijk aan zal staan. Op deze wijze wordt de uitsraling van lichthinder voorkomen.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het geldende bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbepaling:

3.8.2 Functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, bij agrarische bedrijfsbeëindiging wijzigen ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
- c. sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen;
- d. een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie Staat van bedrijven, bijlage 3);
- e. recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions;
- f. maneges en pensionstallen;
- g. opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. *de activiteiten genoemd onder b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie.*

Er gaat alleen worden gewoond in de bestaande boerderij en dan ook alleen het gedeelte waar het wonen reeds plaatsvond. Op de verbeelding is op dat gedeelte ook het bouwvlak geprojecteerd. Er wordt voldaan aan genoemd criterium.

2. *het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan één bedragen*

Hieraan wordt voldaan er komt 1 woning in dat qua huishouden wel ruimte biedt aan meerdere bewoners die niet perse van de eigenaren zijn (een gezinshuis) maar er is daarbij geen sprake van zelfstandige bewoning.

3. *de activiteiten genoemd onder b tot en met g dienen plaats te vinden binnen de gebouwen.*

Hieraan wordt voldaan de activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing.

4. *de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw.*

Hieraan wordt voldaan het wonen vindt alleen plaats binnen het reeds aanwezige woongedeelte van de boerderij.

5. *de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.*

Hieraan wordt voldaan er zijn geen plannen om de bestaande maten te doen veranderen. Ook zijn beschermende regels opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan door de boerderij een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek pand' te geven met daarbij behorende regels'

6. *gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing.*

Er wordt niet voorzien in het slopen van landschappelijk verstorende bebouwing. Er is in die zin ook geen verstorende bebouwing aanwezig.

7. *er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.*

Door het opnemen van een strak bouwvlak ter plaatse van het woongedeelte van de boerderij is de gewenste nieuwe woonsituatie niet meer hinderlijk naar omringende bedrijven toe als reeds in de bestaande woonsituatie als onderdeel van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf het geval was. Door deze wijze van bestemmen zijn de bijgebouwen buiten het bouwvlak niet voor 'bewoning' te gebruiken.

8. *er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater.*

Naar valt te verwachten zal de beoogde woonfunctie minder afbreuk doen dan het voorheen aanwezige agrarische bedrijf.

9. *er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.*

Het perceel is in de bestaande situatie reeds robuust en zorgvuldig landschappelijk ingepast, zie ook de foto hieronder. Aanvullende landschappelijke inpassing is niet nodig.



10. er mag geen onaanvaardbare verkeer aantrekkende werking ontstaan.

Er zullen hooguit 10 auto's per dag naar het perceel toekomen dat is gezien de aan- en afvoerwegen en de overzichtelijkheid daarvan geen probleem voor de afwikkeling ervan. De bestaande wegenstructuur is op dit aantal verkeersbewegingen berekend. Daarbij was hier in het verleden sprake van een agrarisch bedrijf met ook de daarbij behorende verkeersbewegingen (van onder meer zwaarder verkeer in de vorm van tractoren).

11. detailhandel, anders dan ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten; de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel dient beperkt te blijven tot maximaal 60 m².

Er zal geen sprake zijn van detailhandel;

12. de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten.

Er wordt niet voorzien in buitenopslag van goederen, niet anders dan dat normaal is bij een woning in het buitengebied vanuit het normaal dagelijks gebruik van een woonerf (buitenspeelgoed bijvoorbeeld of fietsen en vergelijkbare zaken);

13. de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.

Er wordt niet voorzien in de realisatie van een manege.

Het verzoek voldoet aan de opgesteld wijzigingscriteria en daarmee aan het gemeentelijk beleid voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijven.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en is algemeen aanvaard dat een onderzoekverplichting geldt bij bodemingrepen van 50 m² en een bouwvoordiepte van 40 cm.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied gaan plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Er wordt niet voorzien in het uitbreiden van de bebouwing. Er is zodoende geen archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft wel opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

Meldplicht bij vondsten

Wel geldt dat als bij graafwerk toch oudere archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10. Indien hiervan sprake is kan melding worden gedaan bij de gemeente Eemsdelta en/of de provincie Groningen.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Alleen de bestaande boerderij die reeds voor wonen werd gebruikt is aan te merken als een bestaande verblijfsruimte. Hier is geen verkennend bodemonderzoek voor nodig.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of

gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Vanuit het geldende bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum' is het perceel Kolholsterweg 5 te Zijldijk aangemerkt als een karakteristiek pand. Voor een dergelijk pand geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm en oppervlakte van het gebouw, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd, tenzij het gebouwen betreft waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het gehele gebouw is verleend en de sloop is uitgevoerd.

De boerderij Kolholsterweg 5 te Zijldijk staat bekend als de Boerderij "Feldwerder Voorwerk". De boerderij is medio het jaar 1750 gebouwd. De boerderij Feldwerder Voorwerk op de hoek Kolkweg-Kolhamsterweg zou aan het klooster Feldwerd uit Oldenklooster hebben behoord.

Ten aanzien van deze aanduiding kan worden aangegeven dat de beschermde status vanuit het bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum' is overgenomen in dit wijzigingsplan. Het is ook de bedoeling om het bestaande karakter van de bebouwing eer aan te blijven doen en niet aan te tasten. Op deze wijze is er voldoende waarborg in het plan opgenomen voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4

Ecologie

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

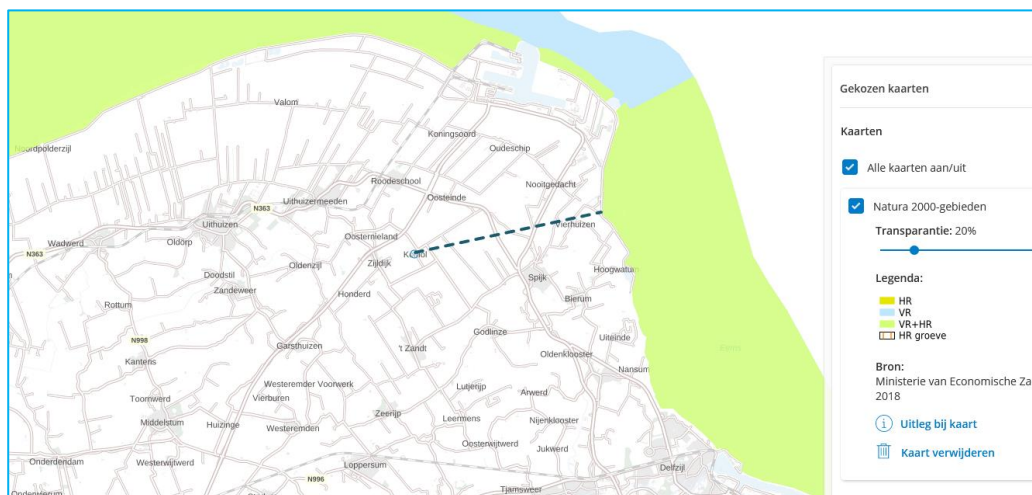
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

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

4.4.1.1 Natura 2000

Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzingen of directe invloedssfeer (minder dan 3 kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn. De onderzochte locatie bevindt zich op 6,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering hierop.



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

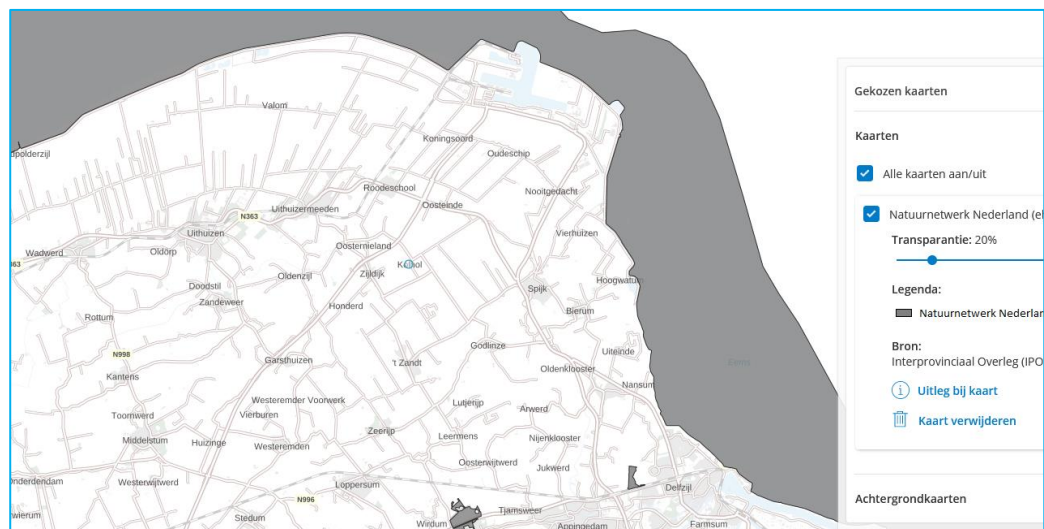
4.4.1.2 Stikstofdepositie

Het project voorziet in het gebruiken van de boerderij als gezinshuis. Hier was sprake van een agrarisch bedrijf. De eventuele stikstof-uitstoot zal lager zijn dan het gebruik als agrarisch bedrijf. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied dat zich op bijna 7 kilometer afstand bevindt.

4.4.1.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De onderzochte locatie ligt op circa 6,8 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Groningen. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op deze gebieden.



Figuur 4.2: Ligging van onderzochte locatie ten opzichte van het NNN. Bron: Atlas van de Leefomgeving

4.4.2 Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming zelf hoeven geen bomen te worden gekapt. Wel zullen naar verwachting enkele bomen (3 a 4 stuks) moeten wijken voor de tijdelijke woonunit waar initiatiefnemer tijdelijk in wil gaan wonen totdat de verbouwing gereed is en ook de werkzaamheden vanuit de versterkingsopgave van de NCG in verband met aardbevingsschade zijn afgerond. De bomen die daartoe moeten wijken

zijn verouderd en in minder goede gezondheid zo is bevestigd door een bomendeskundige Deze staan op de insteek van de wal en lopen kans om bij een zwaardere storm om te waaien hetgeen de veiligheid niet ten goede komt.



Elders op het perceel zal weer worden voorzien in de aanplant van nieuwe bomen ter compensatie van deze te kappen bomen. Verder hoeven er geen sloten te worden gedempt en ook geen verouderde bebouwing te worden gesloopt. Er is geen ecologisch onderzoek nodig. De verbouwwerkzaamheden die inpandig uitgevoerd gaan worden inpandig kunnen ook regulier worden uitgevoerd indien er nog sprake zou zijn van een agrarisch bedrijf zonder ecologisch onderzoek. Er is geen ecologisch onderzoek nodig. Vanuit ecologisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

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

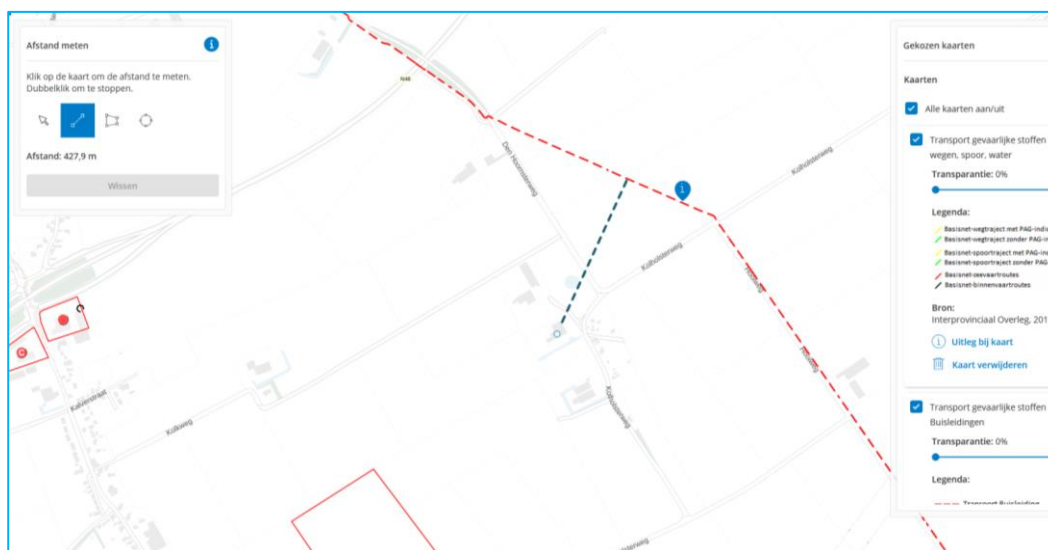


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de directe nabijheid van het plangebied. Op grotere afstand bevindt zich een hogedrukgasleiding (afstand circa 430 meter) echter is die niet van verdere invloed vanwege de afstand.

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

4.6 Geluid

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

De verplichting tot de uitvoering van een eventueel uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de

wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Hierna wordt nader ingegaan op het aspect geluid ter plaatse van het plangebied. Dit eerst vanuit 'de omgeving richting het plangebied' en vervolgens 'vanuit het plangebied naar de omgeving'.

4.6.1 Geluid vanuit de omgeving naar het plangebied

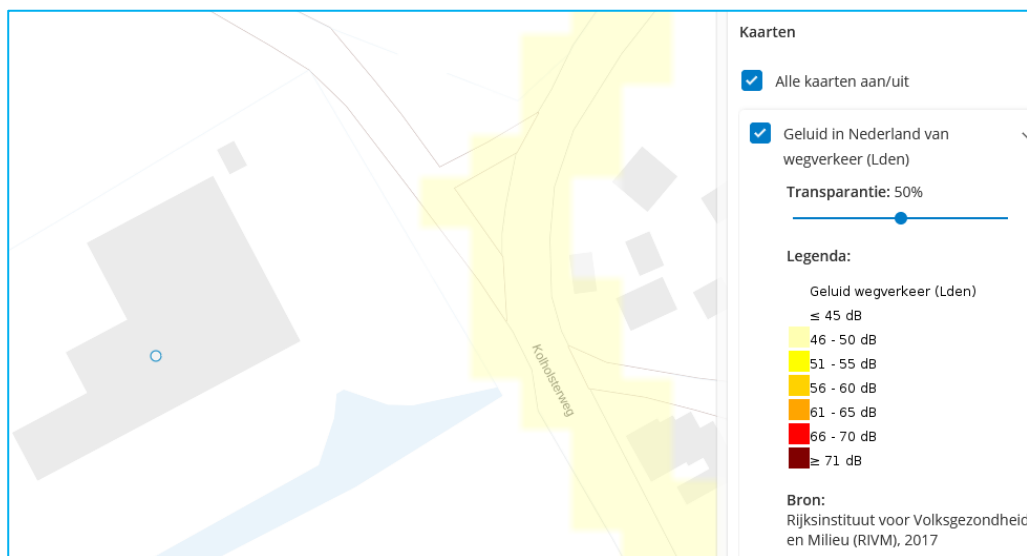
Achtereenvolgens wordt ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industriewaaai en als laatste de overige geluidsbronnen die in de omgeving aanwezig kunnen zijn.

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De eerste vraag die moet worden beantwoord is de vraag of er wel een eventuele (nieuwe) hogere waarde voor wegverkeerslawaaai vastgesteld moet worden als via een bestemmingswijziging een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Wanneer deze wijziging via een wijzigingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning, immers de bestaande bedrijfswoning/boerderij is reeds aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object. Het aantal woningen wordt door middel van dit wijzigingsplan dan ook niet uitgebreid. Formeel is er geen onderzoek naar wegverkeerslawaaai nodig.

Wel is de wijziging van de agrarische bestemming naar die van een woonbestemming nog beoordeeld vanuit een goed woon- en leefklimaat als gevolg van wegverkeerslawaaai. Daartoe is gebruik gemaakt van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving voor het onderdeel 'wegverkeerslawaaai'. Op basis van de genoemde geluidkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai zeer gering is (minder dan 48 dB) en er sprake is en zal zijn van een goed woon- en leefklimaat vanuit wegverkeerslawaaai bezien. Er is geen akoestisch onderzoek nodig naar wegverkeerslawaaai en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit dat genoemd aspect.



4.6.1.2 *spoorweglawaai*

Er bevinden zich in de omgeving geen spoorlijnen die vanuit het aspect geluid van invloed zijn. Dit aspect is niet van invloed.

4.6.1.3 *Industrielawaai*

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (gezoneerde) industrieterreinen die vanuit het aspect geluid van belang zijn.

4.6.1.4 *Overige geluidbronnen*

Aan de noord- en zuidkant van het plangebied bevinden zich een tweetal agrarische bedrijven. Aan de noordkant van het perceel is sprake van een agrarische bestemming waarbij ook tot op circa 100 meter afstand tot het woongedeelte van het perceel Kolholsterweg 5 een intensieve veehouderij is toegestaan. Onderstaande weergave verduidelijkt dat beeld.



Het bouwvlak voor de 'niet intensieve' onderdelen van het noordelijke agrarische bedrijf bevindt zich tot op circa 38 meter afstand van het woongedeelte van Kolholsterweg 5.

Ten aanzien van geluid afkomstig van dit noordelijk gelegen agrarisch bedrijf geldt dan het volgende. Er is sprake van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor een pluimveehouderij geldt dan voor het onderdeel 'geluid' een grootste normafstand van 30 meter tot aan woningen van derden vanuit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook als het gebied zou worden beschouwd als een 'rustig buitengebied' en er een normafstand van 50 meter zou gelden voor geluid wordt hieraan voldaan. Aan deze richtafstand wordt ten aanzien van het noordelijk gelegen agrarisch bedrijf voldaan. Voor de niet-intensieve activiteiten (Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)) geldt dan een normafstand van 10 meter voor geluid (uitgaande van gemengd gebied), of 30 meter bij een 'rustig buitengebied'. Ook aan deze afstand wordt voldaan. Er is vanuit de systematiek van de VNG-Reeks geen geluidshinder te verwachten vanuit het agrarisch bedrijf aan de Kolholsterweg 5a naar de woonbestemming aan de Kolholsterweg 5.

De afstand van het zuidelijk gelegen agrarisch bouwvlak van de daar aanwezige agrarische bestemming (niet intensief) bedraagt circa 68 meter en voldoet daarmee ook aan de genoemde normafstand voor geluid vanuit de systematiek van de VNG-Reeks geoordeeld.

Wel is door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd die dient aan te tonen dat de naastgelegen agrarische inrichting aan de Kolholsterweg 5A niet wordt beperkt in haar akoestisch mogelijkheden en bovendien dient ter plaatse van de nieuwe woonbestemming sprake te zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat vanuit deze agrarische inrichting gezien. Het bij

het onderzoek behorende onderzoeksrapport van Geluidmeesters is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT), ter plaatse van de nieuwe woonbestemming tot 2 dB hoger kunnen zijn dan bij de bestaande woning. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden conform stap 3 voor een rustig buitengebied uit de VNG-publicatie. De maximale geluidniveaus voldoen zowel aan grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer als aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie.

Hoewel de niveaus hoger zijn dan de richtwaarden uit stap 2 worden dit acceptabel geacht omdat:

- om aan het binnenniveau van 35 dB(A)-etmaal te voldoen is slechts een zeer lage gevelgeluidwering van 12 dB nodig. Dit is ruim lager dan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Op basis van een visuele opname van het bestaande gebouw is duidelijk dat hieraan ruimschoots zal worden voldaan;
- het gebouw beschikt, in de nieuwe situatie, over voldoende geluidluwe buitentruimtes;
- op de maatgevende gevel is geen sprake van een relevante geluidbijdrage van andere geluidbronnen. Er zal dan ook geen sprake zijn van cumulatie.

Door de waarden uit tabel 4.1 [47 dB(A)-etmaal] van het onderzoeksrapport op te nemen als maatwerkvoorschrift wordt bovendien verzekerd dat de inrichting aan de Kolhorsterweg 5A niet wordt beperkt in zijn akoestische mogelijkheden.

Het aspect geluid vanuit vormt geen belemmering.

4.6.2 Vanuit het plangebied naar de omgeving

Er wordt voorzien in het toekennen van een woonbestemming aan het voormalig agrarisch bedrijf. Dit wonen levert geen geluidhinder op voor de omgeving.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Geur en luchtkwaliteit

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, normen voor de maximale geurbelasting die veehouderijen mogen veroorzaken en minimale afstanden tussen stallen en geurgevoelige objecten. Deze normen moeten worden toegepast bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een veehouderij. Hoe de geurbelasting en afstanden moeten worden bepaald is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen voor de geurbelasting en de afstand gelden op of tot de rand van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld de gevels van woningen).

Door onderzoeksbureau Rombou is een geur- en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor deze specifieke casus. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

In dit onderzoek is de geurbelasting door omliggende veehouderijen en de concentratie fijnstof van het perceel met de beoogde bestemming 'wonen' aan de Kolholsterweg 5 onderzocht.

Er zijn weinig veehouderijen in de omgeving. Eén pluimveehouderij, Kolholsterweg 5a, ligt wel op relatief korte afstand van het plangebied. De geurbelasting van het plangebied wordt daarom bepaald door de voorgrondbelasting van dit ene bedrijf. Cumulatie van geurhinder is niet aan de orde.

De bestaande voorgrondgeurbelasting (maximaal 5,3 ouE/m³) is binnen het gehele plangebied ruim lager dan de maximale voorgrond geurbelasting die op grond van de Wgv en het Activiteitenbesluit als acceptabel wordt beschouwd (maximaal 8,0 ouE/m³). Ter plaatse van de bestaande verblijfsgebouwen is de voorgrondbelasting is de huidige milieukwaliteit 'matig' (3 – 4,5 ouE/m³, 15 – 20 % geurgehinderden).

De jaargemiddelde concentratie fijnstof is lager dan 15 microgram PM₁₀ per m³ lucht. Er wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³). De concentratie fijnstof voldoet aan de advieswaarde van de WHO. Er is geen aanleiding om andere vormen van luchtverontreiniging te onderzoeken.

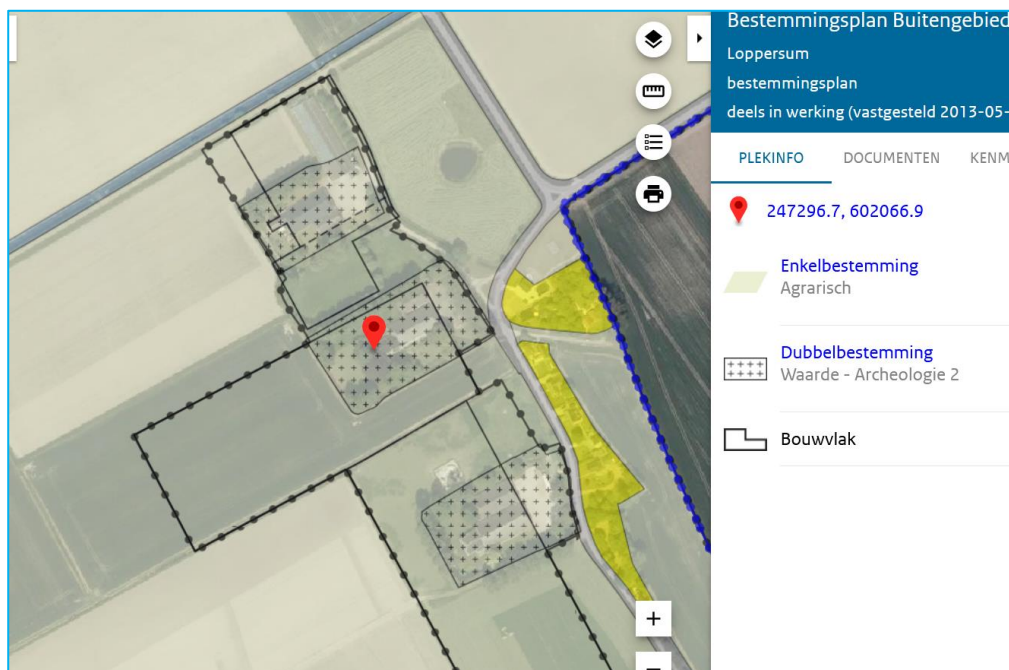
De conclusie is dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied wat geur betreft 'matig' is maar wel acceptabel. De luchtkwaliteit is goed.

De wijziging van de agrarische bestemming naar 'wonen' vormt op zich geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijf Kolholsterweg 5a omdat bij vergunningverlening voor de geurgevoelige objecten die na 19 maart 2000 nog onderdeel uitmaakten van een veehouderij een afstandsnorm van 50 meter geldt. Aan deze afstandsnorm wordt in ieder geval voldaan.

Indien het plan het mogelijk zou maken dat nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, dan kan dit wel een belemmering vormen, tenzij artikel 14, tweede lid, van de Wvg van toepassing is (rood-voor-rood-regeling). Hiervan is geen sprake. In voorliggend wijzigingsplan is een strak bouwvlak gelegd om het gedeelte van de boerderij waar alleen sprake kan en mag zijn van woondoeleinden (en daarmee geurgevoelige functies aanwezig kunnen zijn). Op deze wijze blijven de belangen voor het bedrijf Kolholsterweg 5a die geurgevoelige objecten ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

4.8 Milieuhinder (Bedrijven en milieuzonering)

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van een nieuw te realiseren woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden en welk omgevingstype er is. Daartoe is onderstaand nog eens de kaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen waarbij de omringende bestemmingen/bedrijven zichtbaar zijn gemaakt.

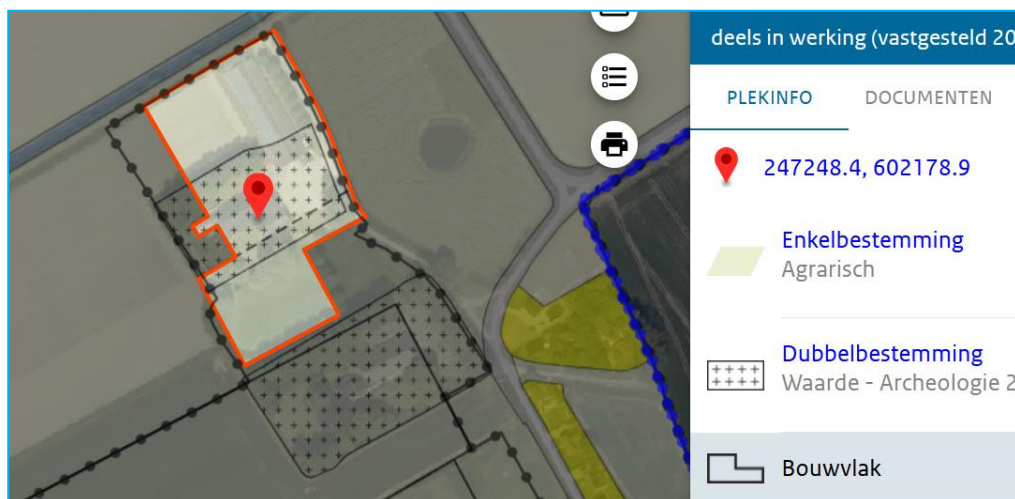


Rondom zijn een tweetal agrarische bestemmingen aanwezig (waarvan de meest noordelijk ook deels als 'intensieve veehouderij' is aangeduid) en een aantal woningen en de bijbehorende wegen om deze bedrijven en woningen te ontsluiten. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een zekere menging van functie. Er kan worden aangesloten bij het omgevingstype 'gemengd gebied' vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een gemengd gebied is daarbij omschreven als *“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”*. Van die omschrijving kan worden gesteld dat de laatste zin van de omschrijving aan de orde is.

In een straal van 200 meter rondom het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven aanwezig en woningen. Van het 'wonen' naar 'wonen' is geen sprake van onderlinge milieuhinder vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. Blijven over de twee agrarische bedrijven. Deze worden hierna nader uitgewerkt. Eerst de noordelijk gelegen Kolholsterweg 5a en daarna de ten zuiden gelegen Kolholsterweg 3.

4.8.1 **Kolholsterweg 5a**

Op het perceel Kolholsterweg 5a is sprake van een agrarisch bedrijf met een bijbehorende agrarische bestemming. Een deel van deze agrarische bestemming is daarbij nog voorzien van een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op onderstaande kaarten is dit agrarisch bedrijf qua bestemming, bouwvlak en aanduiding 'intensieve veehouderij' inzichtelijk gemaakt. De eerste weergave geeft het totale bouwvlak van het bedrijf aan, de tweede weergave het als 'intensieve veehouderij' aangeduide gebied.



Weergave volledig bouwvlak – deze loopt door tot op circa 38 meter van de bestaande boerderij



Weergave gebied intensieve veehouderij – deze loopt door tot op circa 100 meter van de bestaande boerderij

Het pluimveebedrijf Kolholsterweg nr. 5a valt momenteel onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (melding+OBM). Op het bedrijf zijn de regels van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling van toepassing. Voor het bedrijf is momenteel een veestapel voor 38.000 stuks vleeskuikens E 5.11 en 50 stuks schapen B 1 gemeld.

Voor de beoordeling van het aspect milieuhinder is vervolgens de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' geraadpleegd en ook de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij.

Vanuit 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden voor het intensieve gedeelte (pluimveehouderij) op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' normafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 100 meter, 10 meter, 30 meter en 0 meter. De aspecten 'geluid' en 'geur' zijn reeds in de paragrafen 4.6 en 4.7 behandeld en voldoen. De afstanden voor de aspecten geluid en gevaar voldoen daarmee.

Blijven over de aspecten stof en gevaar. Die kennen normafstanden van 10 meter en 0 meter en voldoen daarmee ook.

4.8.2 Kolholsterweg 3

Aan de zuidkant is sprake van een agrarisch bedrijf (niet intensief). De afstand van het agrarisch bouwvlak tot aan de woonboerderij aan de Kolholsterweg 5 bedraagt circa 68 meter. Wordt dit agrarisch bedrijf beschouwd als een 'akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' dan gelden normafstanden van maximaal 50 meter, 10 meter, 10 meter en 0 meter). Aan deze normafstanden wordt voldaan.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf biedt voldoende ruimte aan het kunnen parkeren van auto's. Er zullen maximaal eens 10 auto's aanwezig kunnen zijn. Hiertoe is voldoende ruimte aanwezig en de aan- en afvoerende wegen kan deze verkeersaantallen ook prima verwerken zonder tot overlast te leiden.

4.11 Watertoets

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

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

Op 20 mei 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het plan. Vanuit de uitgevoerde toets blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de locatie en de gegeven antwoorden in de uitgevoerde watertoets is er geen waterschapsbelang bij de beoogde ruimtelijke activiteit. Het waterschap kan instemmen met de beoogde planvorming.

4.12 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Burgerparticipatie

De omwonenden zijn summier geïnformeerd door de eigenaren van het perceel Kolholsterweg 5. De omwonenden hebben laten weten dat ze het niet eens zijn met de plannen

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Wel zijn nog een paar ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

7.3 Toelichting op de regels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Binnen deze bestemming is bepaald welk agrarisch grondgebruik is toegestaan op de als zodanig aangewezen gronden.

Artikel 4 : Wonen

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

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2

Binnen deze dubbelbestemmingen is geregeld hoe omgegaan dient te worden met archeologische waarden.

Artikel 6 : Waarde – Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6 zijn de karakteristieke gebieden en karakteristieke panden geregeld.

De karakteristieke panden zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand'. In de regels wordt voor meer informatie over achtergronden en de beoordeling van de panden verwezen naar de inventarisatie van de karakteristieke panden, die via een website is in te zien. De inventarisatie maakt in juridische zin geen deel uit van het bestemmingsplan.

De karakteristieke gebieden zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. Voor de bescherming van panden in karakteristieke gebieden en overige karakteristieke panden is geregeld dat sloop alleen mogelijk is als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend. Uiteraard moet dan aan diverse voorwaarden worden voldaan. Voor gebouwen in karakteristieke gebieden is het beschermingsregiem iets minder streng: er is alleen een omgevingsvergunning nodig als het hele gebouw wordt gesloopt. Voor karakteristieke panden is ook een sloopvergunning nodig voor de sloop van een deel van het karakteristieke pand.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsregels

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

Artikel 11 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Kolholsterweg 5 Zijldijk
IMRO : NL.IMRO.1979.WPKolholsterweg5-VG01
Projectnummer : RB 30.265
Versie : 01
Datum : April 2024

RooBeek Advies

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