

GEMEENTE MENTERWOLDE

BESTEMMINGSPLAN BORGERCOMPAGNIE - BORGERCOMPAGNIEWEG 47 (CULTUURBOERDERIJ)

Vastgesteld op 31 januari 2013

**Bestemmingsplan Borgercompagnie -
Borgercompagnieweg 47 (cultuurboerderij)**

Code 099927 / 31-01-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. OMSCHRIJVING PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De toekomstige situatie	4
2. 3. Uitgangspunten	5
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijke beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Wegverkeersgeluid	12
4. 3. Externe veiligheid	12
4. 4. Water	14
4. 5. Bodem	14
4. 6. Luchtkwaliteit	14
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Archeologie	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
4. 10. Energie en duurzaam ruimtegebruik	16
5. JURIDISCHE PLANOPZET	17
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Bestemmingen	17
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Algemeen	19
6. 2. Grondexploitatie	19
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	19
7. OVERLEG	20
8. VASTSTELLING	21

BIJLAGEN

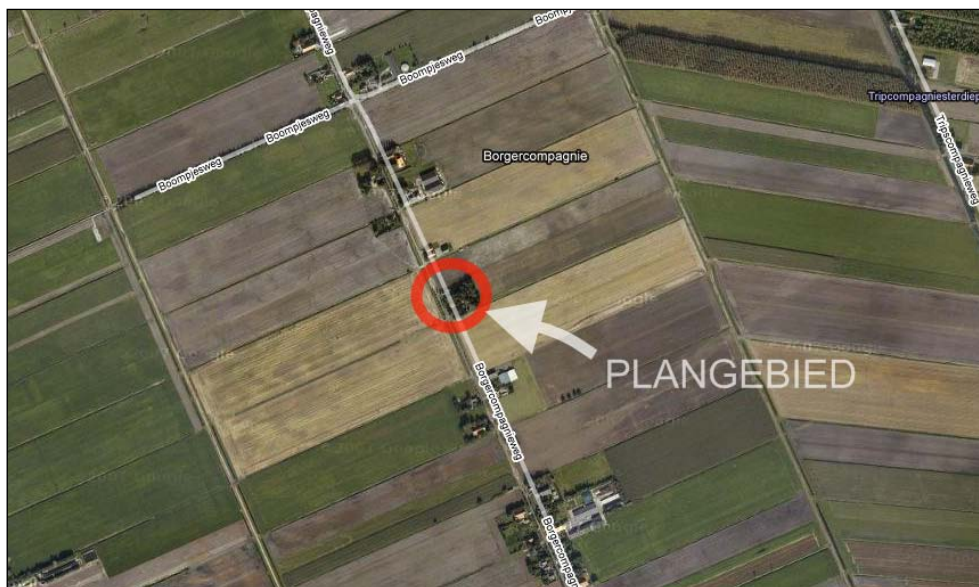
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Advies brandweer
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Reactie op vooroverleg
Bijlage 5	Berekening groepsrisico
Bijlage 6	Ingekomen zienswijzen
Bijlage 7	Zienswijzennota
Bijlage 8	Nota ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De locatie Borgercompagnieweg 47 in Borgercompagnie heeft zich in het afgelopen decennium ontwikkeld tot een multifunctioneel activiteitencentrum met tal van (voornamelijk besloten) recreatieve en culturele evenementen binnen en buiten het gebouw. De planlocatie is gelegen in een agrarische omgeving in het buitengebied van de gemeente Menterwolde, nabij Muntendam. Figuur 1 geeft de ligging hiervan weer.

De beheerders van het activiteitencentrum hebben het voornemen om hier een “cultuurboerderij” te realiseren, waar de huidige activiteiten en evenementen kunnen worden voortgezet en verder kunnen worden ontwikkeld.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 2. Planologische regeling

Op het plangebied is de regeling van het bestemmingsplan “Buitengebied Muntendam” van toepassing (vastgesteld op 12 maart 1998 en goedgekeurd op 27 oktober 1998). Hierin geldt voor het plangebied de bestemming “Wonen”. Een cultuurboerderij met de voorgenomen activiteiten, waaronder muziektredens, presentaties en cursussen, is in strijd met dit bestemmingsplan.

Om deze reden wordt het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin een juridisch-planologische regeling wordt geboden. Binnen deze bestemming wordt het wonen, in combinatie met de genoemde activiteiten, mogelijk gemaakt.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgestelde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten, die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de resultaten van de bestemmingsplanprocedure.

2. OMSCHRIJVING PLAN

2. 1. Huidige situatie

Aan de Borgercompagnieweg 47 bevindt zich een boerderij waar volgens het geldende bestemmingsplan een woonbestemming van toepassing is. Naast de woonfunctie wordt het plangebied in de huidige situatie tevens gebruikt voor culturele activiteiten. De organisatie van de activiteiten vindt enerzijds in eigen beheer plaats en anderzijds door de stichting Met Meer Cultuur (MMC). De activiteiten worden met name verzorgd voor personen uit de omgeving (de Compagnieën en het buitengebied). De activiteiten en evenementen behelzen onder meer buitenpresentaties met optredens van bands en het Mouterfest met wisselende presentaties met licht en geluid. Ook biedt de locatie facilitaire en organisatorische ondersteuning voor activiteiten die worden georganiseerd door onder andere MMC. Zo worden hier door MMC repetities van theatergroepen en koren gehouden, optredens georganiseerd en cursussen gegeven (onder andere op het gebied van gitaar, grimeren en geluid- en lichttechniek).



Figuur 2. Locatie plangebied

De planlocatie is gelegen in een rustig agrarisch buitengebied, op circa 3 kilometer van Muntendam. In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven en woonhuizen te vinden met grote (langgerekte) percelen. De locatie neemt in de lokale omgeving tegenwoordig een centrale positie op het culturele vlak in. Figuur 3 en 4 geven een beeld van het perceel in de huidige situatie.

De strook grond aan de overzijde van de weg bestaat uit een halfverharde laad- en losgelegenheid en vormt de toegang tot het achtergelegen agrarisch perceel.



Figuur 3. Zicht vanaf het zuiden op de Borgercompagnieweg 47



Figuur 4. Zicht vanaf het noorden op de Borgercompagnieweg 47

2. 2. De toekomstige situatie

Gelet op het grote draagvlak voor een cultuurboerderij hebben de eigenaren van de woonboerderij het plan opgevat een cultuurboerderij te realiseren. De woonboerderij wordt hierbij opgedeeld in een woonruimte en een zelfstandige, verder vorm te geven, activiteitenruimte aan de achterzijde, die nu al hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de voorgenoemde activiteiten en evenementen. Er zal een gescheiden ruimte met een eigen ingang worden gecreëerd ten opzichte van het woongedeelte.

De doelstelling is om het huidige gebruik te formaliseren en de activiteiten verder te professionaliseren en te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling wordt een onderneming opgericht; Met Meer Mens (MMM). De stichting MMC wordt vaste huurder.

- Activiteiten -

De uitbreiding van de dagelijkse activiteiten heeft onder meer betrekking op het bieden van faciliteiten voor repeteren voor amateurgroepen, presentatiemogelijkheden voor cultuurgroepen en workshops op cultureel gebied. Deze activiteiten vinden binnen plaats.

- Kleine evenementen -

Naast de dagelijkse activiteiten wordt er een aantal kleine evenementen georganiseerd. Het gaat om maximaal 8 per jaar. Hierbij kan gedacht worden aan presentaties van theatergroepen, bands en culturele zaken, waar per keer circa 30 tot 70 bezoekers aanwezig zijn. Deze activiteiten vinden buiten plaats.

- Grote evenementen -

Maximaal twee keer per jaar zal er op het terrein van de cultuurboerderij een festival worden georganiseerd. Deze festivals staan ook in het teken van theater, muziek en cultuur, maar onderscheiden zich qua omvang. Op een dergelijk festival worden 200 tot 500 bezoekers verwacht. Deze activiteiten vinden buiten plaats. Voor parkeren kan gebruik worden gemaakt van de bestaande laad- en losgelegenheid aan de overzijde van de weg.

- Minicamping -

Op een veldje aan de oostkant van de boerderij (op de achterzijde van het perceel) wordt ruimte voor een minicamping met een oppervlakte van 600 m² geboden. Op het stuk gras is ruimte voor circa 10 kampeerplaatsen, waarbij opgemerkt wordt dat de sanitaire voorzieningen binnen de cultuurboerderij worden ondergebracht.

2. 3. Uitgangspunten

Vanuit planologisch oogpunt vormt een belangrijk uitgangspunt dat de activiteiten geen hinder opleveren voor de omgeving. Hierbij speelt het voorkomen van geluidshinder, zowel bij evenementen als door de reguliere activiteiten, een belangrijk aandachtspunt. Dit is onderzocht en in paragraaf 4.1 gemotiveerd. In het algemeen mag de rustiek van de omgeving niet verstoord worden, wat ook geldt voor het landschap. Het landschappelijk beeld dient door de activiteiten niet te worden verstoord.

- Parkeren -

Dit geldt ook ten aanzien van parkeren. De gemeente Menterwolde hanteert het uitgangspunt dat parkeren voor zover mogelijk, op eigen terrein dient te worden opgelost. Uitgangspunt is daarom om parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde van het erf op te lossen. In geval van extra parkeervraag, bijvoorbeeld bij (grote) evenementen, kan zoals aangegeven worden geparkeerd op een strook land aan de overzijde van de weg.

Bij het handhaven van de goede parkeercapaciteit houdt de gemeente de richtlijnen aan van het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Het CROW heeft aan de hand van parkeerkcijfers normen opgesteld ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen per ontwikkeling. Hoewel deze norm doorgaans wordt toegepast op stedelijke gebieden, kan hier wel op worden aangesloten.

Voor het onderhavige plan geldt (op basis van de norm voor culturele centra of wijkgebouwen) een gemiddeld parkeerkcijfer van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. De activiteitenruimte heeft een gebruiksoppervlakte van 218 m². Dit betekent dat er (afgerond) 9 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn ten behoeve van het plan ($4 \text{ maal } 218 \text{ m}^2 / 100 = 8,72$).

De eigenaren van de cultuurboerderij kunnen ruimschoots voldoen aan deze norm, hier is op het perceel meer dan voldoende ruimte voor.

Bij het toepassen van de CROW-normering is geen rekening gehouden met de grote evenementen die een aantal keer in het jaar plaatsvinden, de initiatiefnemer van het project verwacht bij grote evenementen een parkeerbehoefte van ongeveer 50 parkeerplaatsen.



Figuur 5. Gebied ten behoeve van parkeren

Daarvoor zal een deel van het agrarisch perceel aan de overkant van de Borgercompagnieweg worden gebruikt voor parkeergelegenheid (zie figuur 5). Dit betreft een laad- en losgelegenheid met een oppervlakte van circa 1000 m² waar ruimte is voor circa 50 geparkeerde auto's. De initiatiefnemer

van het project heeft voor het gebruik van het stuk grond als aanvullende en incidentele parkeerplaats afspraken gemaakt met de eigenaar. In de praktijk zal de feitelijke behoefte aan de parkeerplaatsen minder zijn, gelet op het feit dat een groot deel van de bezoekers op de fiets komt. In het plan wordt hier rekening mee gehouden door op eigen terrein fietsenstallingen te realiseren. Mocht in de praktijk blijken dat meer parkeerruimte nodig is, dan zal meer grond aan de overzijde van de weg worden bijgehuurd.

Gelet op het voorgaande vormt parkeren geen belemmering voor het plan.

3. BELEIDSKADER

Gezien de aard en omvang van het onderhavige plan, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht. De ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is bovendien niet relevant gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling. Dit is de reden waarom het rijksbeleid niet in dit hoofdstuk is opgenomen.

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 definitief vastgesteld. In de omgevingsplannen is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. In het POP zijn het streekplan, het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan geïntegreerd. In het POP staat de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Meer dan voorheen moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In dit voorontwerp staat het voorgenomen beleid voor ruimtelijke ordening, waterhuishouding, verkeer en vervoer en milieu.

Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen is een bestaand landbouwgebied. In het algemeen streeft de provincie er naar om ook in landbouwgebieden mogelijkheden te bieden voor niet-agrarische functies. Het belang van de niet-agrarische functie waarvan sprake is in het onderhavige plan moet worden afgezet tegen het beleid ten aanzien van cultuur en evenementen en het regiogebonden beleid.

In het POP is het plangebied gelegen in een gebied dat wordt getypeerd door een veenkoloniaal landschap met een karakteristieke kanalen- en wijkenstructuur. De landbouw in dit gebied is onderhevig aan grote veranderingen. Door ruimte te bieden voor agrarische schaalvergroting wil de provincie hier de economie stimuleren. Daartegenover staat dat nieuwe economische dragers zoals toerisme en recreatie mogelijk moet worden gemaakt. Hierbij dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

- Cultuur en evenementen -

Ten aanzien van cultuur en evenementen wordt er naar gestreefd de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingsplaats en als toeristische trekpleister te versterken door een krachtige culturele profilering.

Het doel is de kwaliteit van instellingen en evenementen te handhaven en te versterken. De provincie heeft een facilitaire rol voor het ondersteunen van cultuur en evenementen. In het onderhavige plan is sprake van een cultuurboerderij die een grote toegevoegde waarde heeft voor de omgeving. De cultuurboerderij heeft een centrale rol op cultureel gebied. Hiermee is het passend in het provinciale beleid.

Omgevingsverordening

Het nieuwe omgevingsplan wordt uitgewerkt door middel van de provinciale omgevingsverordening, die tegelijkertijd met het POP is vastgesteld. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Wat betreft het niet-agrarisch grondgebruik in het buitengebied, geldt dat het is toegestaan om gebouwen in het buitengebied door middel van een inpandige verbouwing (onder voorwaarden) te hergebruiken voor andere functies. Hier is in het plangebied sprake van, er is sprake van een functiewijziging waarbij de bestaande woning wordt gehandhaafd. Er worden bij de ontwikkeling geen nieuwe gebouwen gebouwd. Ook een minicamping is in het buitengebied toegestaan. De nieuwe activiteiten mogen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschap, natuur en milieu of tot verkeersoverlast. Dit is ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Meer specifiek in relatie tot de parkeerstrook geldt dat de openheid en het wijkenpatroon van het landschap niet mag worden aangetast. In dit geval betreft de parkeerstrook een reeds bestaande halfverharde laad- en losgelegenheid die maximaal tweemaal per jaar wordt gebruikt voor evenementen. Feitelijk wordt deze laad- en losgelegenheid gebruikt voor de toegang tot het achtergelegen agrarisch perceel. Voor de ontwikkelingen in het plangebied hoeven geen extra gronden te worden verhard. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande laad- en losgelegenheid. Het bestaande wijkenpatroon en de openheid in het gebied worden hierdoor ten opzichte van de bestaande situatie niet verder aangetast.

Verder stelt de omgevingsverordening dat de toelichting op een bestemmingsplan inzicht biedt in de wijze waarop met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. Dit is met name van belang voor de activiteiten c.q. evenementen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Deze vinden voor een groot deel plaats in de bestaande bebouwing. Buiten het bouwvlak zijn deze niet toegestaan. Verder geldt in het bestemmingsplan een beperking ten aanzien van het aantal kleinschalige muziekvoorstelling per jaar (maximaal 8) en het aantal elementen (maximaal 2 per jaar). Op deze wijze wordt met de aspecten stilte en duisternis rekening gehouden. Ook bij de bouw aanvraag voor de omgevingsvergunning vormt dit een belangrijk onderdeel. Hiermee vindt er geen onevenredige afbreuk plaats wat betreft de stilte en de duisternis in het buitengebied.

In het akoestisch onderzoek in bijlage 1 en in het volgende hoofdstuk wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan.

Tenslotte dient op grond van de omgevingsverordening de toelichting van een bestemmingsplan een paragraaf te bevatten over energie en duurzaam ruimtegebruik. In het volgende hoofdstuk is hierover een paragraaf opgenomen.

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan bieden geen tegenstrijdigheden met de omgevingsverordening.

3. 2. Gemeentelijke beleid

Lokaal omgevingsplan

In het *Lokaal omgevingsplan* van de gemeente Menterwolde wordt een en ander genoemd met betrekking tot recreatie en landschap. De gemeente Menterwolde heeft in het document *Verkenningen Menterwolde 2015* (vastgesteld 12 december 2001) een eerste aanzet gegeven voor een Lokaal Omgevingsplan. Hierin worden de gewenste ruimtelijke en sociale ontwikkelingen van de gemeente weergegeven. De gemeente Menterwolde wil het "eigen" karakter van elk dorp behouden en versterken.

Dit karakter komt voort uit de cultuurhistorische eigenheid van elk dorp.

Ondanks veranderende behoeftes kunnen deze karakteristieken worden gerespecteerd en benut.

- Recreatie -

Ten aanzien van recreatie en toerisme streeft de gemeente Menterwolde er naar toeristisch-recreatief beleid te ontwikkelen ten behoeve van de eigen bevolking en de regio. Hierbij wordt gestreeft naar kleinschalig toerisme en het aanbieden van enkele bovenregionale voorzieningen. Het is van belang om op lokaal niveau en dicht bij huis extra, recreatieve mogelijkheden voor de eigen bevolking te bieden. In dit kader dienen recreatienetwerken rond alle dorpen gecreëerd te worden.

Dit beleid versterkt het woon- en leefklimaat in de dorpen. De ontwikkeling van de cultuurboerderij kan worden beschouwd als een positieve kleinschalige ontwikkeling op recreatief gebied.

- Landelijk gebied -

Belangrijk uitgangspunt van de gemeente is dat het groene, landelijke karakter van Menterwolde behouden dient te blijven. In het kader hiervan mag de ontwikkeling en verdere exploitatie van de cultuurboerderij niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden. Aangezien er in het plan geen sprake is van nieuwbouw en de activiteiten geen negatieve invloed hebben op de landschappelijke waarden, wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het landelijke gebied.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

Als uitgangspunt geldt dat de exploitatie van de cultuurboerderij niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Een “Staat van Bedrijfsactiviteiten” geeft aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst is onder andere opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst ¹⁾, die onderverdeling uit zich richtafstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.

Een cultuurboerderij kan op basis van de VNG-lijst worden beschouwd als een categorie 2-bedrijf (SBI code 9232: theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen) waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen de boerderij en het naburige perceel bedraagt circa 38 meter. In de bestemmingsplanregeling wordt uitgegaan van culturele activiteiten binnen het bouwvlak, in dit geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak en het naburige perceel 30 meter, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand.

De initiatiefnemer van het project brengt in de achterste ruimte geluidsisolatie aan, de ramen zullen worden voorzien van thermopane en de muren krijgen een glaswolisolatie.

De minicamping is in de VNG-lijst aangemerkt als recreatieterrein, waarbij een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige inrichtingen geldt. Ook hierbij is het aspect geluid leidend. De minicamping is op een afstand van 50 meter vanaf de woning ten noorden van het plangebied vastgelegd in de planregeling van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de VNG-norm.

In het plangebied zal 8 keer per jaar sprake zijn van kleine evenementen en 2 evenementen van grotere omvang. De voorgenomen activiteiten zijn omschreven in hoofdstuk 2. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de maximale frequentie van de evenementen bepaalt. De evenementen hebben een cultureel en gemoedelijk karakter. Het *Activiteitenbesluit* biedt in dergelijke gevallen het wettelijk kader.

In het kader van het *Activiteitenbesluit* is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen een representatieve bedrijfssituatie en een situatie waarin de geluidsproductie naar de omgeving ook ruimer is bekeken. In beide situaties worden de geluidsgrenswaarden, zoals gesteld in het activiteitenbesluit, niet overschreden.

¹⁾ VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009.

Wel worden in de incidentele bedrijfssituatie de geluidswaarden overschreden. De gemeente is bevoegd in een bestuurlijke afweging hogere geluidsgrenswaarden toe te staan.

- Conclusie -

Wat betreft milieuzonering wordt voldaan aan de normen, uitgezonderd de incidentele evenementen. Hiervoor zal de gemeente Menterwolde een hogere geluidsgrenswaarde vaststellen. Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

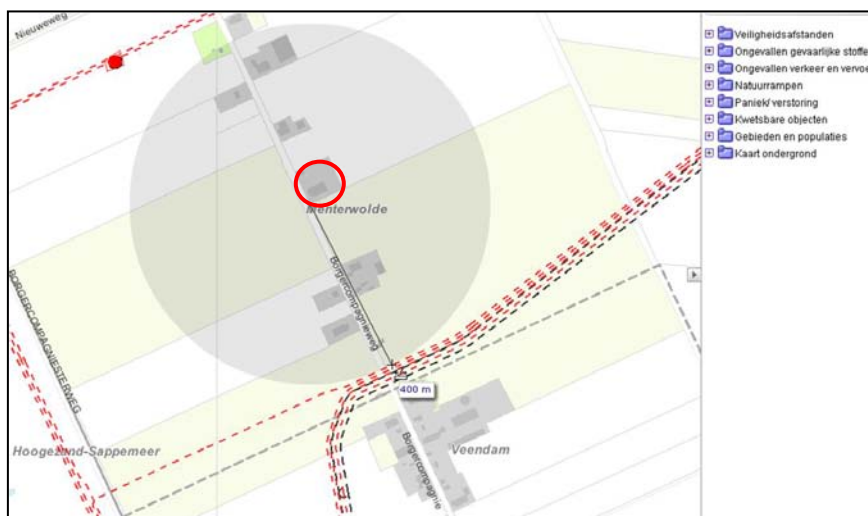
4. 2. Wegverkeersgeluid

Ten aanzien van de geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is de terugdringing van hinder als gevolg van geluid en de preventie van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. In het onderhavige plan is sprake van een woning met een cultuurboerderij. De woning is een geluidsgevoelig object.

De Borgercompagnieweg langs het perceel, is een zoneplichtige weg. Er is echter sprake van een bestaande situatie. De woning verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt in het plangebied. Akoestisch onderzoek is daarom in het kader van de Wgh niet noodzakelijk. De situatie is reeds juridisch-planologisch geregeld.

4. 3. Externe veiligheid

Zowel in als rondom het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of wegen die onder het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vallen. Dit valt op te maken uit de Risicokaart van de provincie Groningen. In figuur 6 is hiervan een fragment opgenomen. De rode cirkel geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 6. Risicokaart

Uit het figuur blijkt dat op 400 meter van het plangebied zich vijf hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie bevinden. Het zijn leidingen met een druk van 66 bar en een diameter die varieert van 42 tot 66 inch. Het plangebied bevindt zich in het invloedgebied van deze leidingen, dat tussen de 485 en 535 meter ligt. Voor de leidingen geldt het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) dat met ingang van 1 januari 2011 in werking is getreden. Met betrekking tot het Bevi en het Bevb kan voor de gasleidingen het volgende worden geconstateerd:

Plaatsgebonden risico

Op basis van de leidinggegevens is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar bepaald op 0 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Belemmerde zone

Op grond van het Bevb is de belemmerde zone op basis van de leidingdata bepaald op 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone mogen geen gebouwen of diepwortelende bomen en struiken aanwezig zijn. Het plangebied ligt ver buiten deze belemmerde zone en derhalve is er geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Omdat het plangebied binnen het invloedgebied van de leidingen ligt, dient getoetst te worden aan het groepsrisico. De brandweer regio Groningen heeft hiervoor een advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 2. Uit het advies blijkt dat het groepsrisico inzichtelijk gemaakt dient te worden aan de hand van een risicoberekening. Het Steunpunt externe veiligheid Groningen is hierom gevraagd. Het advies van de brandweer gaat eveneens in op de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij zijn de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. De bestrijdbaarheid wordt bepaald aan de hand van de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen. Het plangebied is in voldoende mate bereikbaar en voorzien van bluswatervoorzieningen. De zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de beoordeling of de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen in geval van een calamiteit. In het plangebied is geen sprake van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Verder zijn er voldoende mogelijkheden in de omgeving om van de risicobron weg te vluchten.

Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Deze berekening met het bijbehorende advies is opgenomen in bijlage 5. Uit het advies blijkt dat het plangebied ligt binnen het invloedgebied van vijf hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. De afstand van de perceelsgrens tot de dichtstbijzijnde leiding is circa 395 meter. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (cultuurboerderij met de voorgenomen activiteiten) bij alle vijf de leidingen ver beneden de oriënterende waarde. Verder ligt het plangebied buiten de 100% letaliteitsgrens van de leidingen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen nagenoeg geen invloed hebben op een verhoging van het groepsrisico.

Gezien het voorgaande geeft het groepsrisico geen aanleiding tot het treffen van extra maatregelen.

4. 4. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke (bestemmings-)plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor het plan is overleg gevoerd met het waterschap Hunze en Aa's. Ook is de digitale watertoets doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hieruit blijkt dat het ingediende plan geen belangen raakt van het, waterschap, geen nieuwe invloeden heeft op het watersysteem. Het plan geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Het waterschap kan instemmen met het voorgenomen plan en voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 3. In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap Hunze en Aa's aangegeven geen aanvullende op- en aanmerkingen te hebben.

4. 5. Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn. In het onderhavige plan worden echter geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. 6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De cultuurboerderij heeft een geringe verkeersaantrekkende werking. Er is echter geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Het voorgaande in acht genomen draagt het project "niet in betekenende mate" bij aan de luchtkwaliteit en zijn er geen belemmeringen vanuit de *Wet luchtkwaliteit*.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming -

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000- of EHS-gebied. Ook liggen deze gebieden niet in de nabijheid van het plangebied. Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen.

- Soortenbescherming -

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Het plangebied is een bestaand (woon)perceel waarin geen sprake is van een ruimtelijke bouwingreep. Het is niet aannemelijk dat de cultuurboerderij gevolgen heeft voor beschermde diersoorten. De gronden rondom het plangebied worden agrarisch gebruikt, waar naar verwachting geen sprake is van beschermde natuurwaarden. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er voor het plan geen belemmeringen.

4. 8. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden.

In het onderhavige plan worden echter geen nieuwe gebouwen gerealiseerd of op een andere wijze gronden verstoord. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek vereist is. Ten aanzien van de archeologische situatie in het plangebied zijn er geen belemmering voor de cultuurboerderij.

4. 9. Kabels en leidingen

De dichtstbijzijnde kabels en leidingen liggen op 400 meter afstand van het plangebied. Dit zijn de gasleidingen die in paragraaf 4.3 zijn beschreven. Er gelden geen planologische beperkingen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4. 10. Energie en duurzaam ruimtegebruik

Wat betreft energie en duurzaam ruimtegebruik kan worden opgemerkt dat de geluidsisolerende maatregelen te combineren zijn met energiebesparende maatregelen en/of alternatieve vormen van energieopwekking van het project. Hier zal bij de bouwaanvraag rekening mee worden gehouden. Dit geldt ook voor een goed ventilatiesysteem. Dit zijn belangrijke onderdelen bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Wat betreft duurzaam ruimtegebruik wordt een nieuwe functie gegeven aan een bestaande perceel in het buitengebied. Ook het mede gebruik van de bestaande laad- en losgelegenheid als parkeerstrook is een vorm van duurzaam ruimtegebruik.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Bestemmingen

- *Gemengd* -

Op het perceel van de cultuurboerderij is een bestemming “Gemengd” gelegd.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen en terreinen toegestaan ten behoeve van het uitvoeren van kleinschalige muziek- en theatervoorstellingen, exposities, activiteiten gericht op educatie en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Daarnaast zijn hieraan ondergeschikte activiteiten toegestaan, waaronder horeca ten behoeve van voorstellingen, concerten en exposities. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat ten hoogste 8 kleinschalige muziekvoorstellingen en 2 evenementen per jaar mogen worden georganiseerd. De activiteiten moeten binnen het bouwvlak plaatsvinden. Wonen is toegestaan door middel van de aanduiding “bedrijfswoning”. Het hoofdgebouw bestaat uit een deel dat in gebruik is als cultuurboerderij en een woongedeelte. De maximale goot- en bouwhoogte kan hier ten hoogste respectievelijk 3 meter en 8 meter bedragen. De gebouwen dienen binnen het opgenomen bouwvlak te worden gebouwd, waarbij een bebouwingspercentage van maximaal 65% geldt, afgestemd op de huidige situatie.

Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 110 m² (zoals in de huidige situatie het geval is).

De minicamping is binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein" mogelijk. Permanente bewoning is hier niet toegestaan.

- Verkeer - Verblijfsgebied (onverhard) -

De gronden aan de westkant van de Borgercompagnieweg (die in geval van evenementen parkeerruimte biedt voor de cultuurboerderij) zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied (onverhard)". Het betreft hier een strook die naast de functie voor het parkeren, feitelijk wordt gebruikt voor de toegang tot het agrarische perceel. Gelet op dit gebruik is binnen de bestemming een regeling opgenomen die het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen verbiedt. Dit past bij het agrarische karakter van het perceel.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

In de Wro is geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grond-exploitatieregeling van toepassing is. Tevens bestaat de wettelijk verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro echter *geen* sprake van een bouwplan. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling niet van toepassing. Voor het bestemmingsplan is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

In het kader van artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 7 van deze toelichting verwerkt. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de bevolking.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. De resultaten uit deze procedure zijn verwerkt in hoofdstuk 8.

Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de cultuurboerderij is een particulier initiatief. De gemeente heeft in feite geen financiële bemoeienis met het plan en heeft een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Mogelijke planschadekosten zullen voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De initiatiefnemers van het plan zijn dus verantwoordelijk voor het kostenverhaal. De economische uitvoerbaarheid komt niet in het geding.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Hunze en Aa's en de ambtelijke dienst van de provincie voor vooroverleg. De resultaten hiervan zijn in bijlage 4 opgenomen.

Aanvullend hierop heeft nog afstemming plaatsgevonden met de provincie wat betreft de parkeerstrook. Aangezien dit een bestaande laad- en losgelegenheid betreft, behoeft het voorontwerpbestemmingsplan niet te worden aangepast. Wel is het bestemmingsplan op de andere punten die de provincie aangeeft, aangepast.

8. VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn twee zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 6.

De ingekomen zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Omwille van de bescherming van de privacy van de personen die een zienswijze hebben ingediend, worden in de zienswijzennota hun namen niet genoemd. In plaats daarvan wordt gesproken van 'reclamanten'.

Conclusie ten aanzien van beide reclamanten is dat de inhoud van de zienswijzen niet zodanig is, dat er aanleiding bestaat tot wijziging van het bestemmingplan c.q. het niet vaststellen van het plan.

Ambtelijk bestaat er echter wel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de nota ambtshalve aanpassingen. Deze nota is opgenomen in bijlage 8.

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Borgercompagnie – Borgercompagnieweg 47 (cultuurboerderij)* gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd.

===