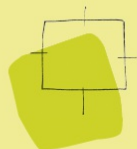


bestemmingsplan
Allardsoogsterweg 9A
Zevenhuizen

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Allardsoogsterweg 9A Zevenhuizen

ontwerp 08-07-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Inleiding/Aanleiding	7
1.2 Situering plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen en afwijking	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	17
3.1 Huidige situatie	17
3.2 Toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Cultuurhistorie	22
4.4 Bodem	23
4.5 Ecologie	24
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Geluid	27
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.9 Luchtkwaliteit	28
4.10 M.e.r.-beoordeling	30
4.11 Milieuzonering	31
4.12 Verkeer en parkeren	32
4.13 Water	32
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Bestemmingsregels	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding/Aanleiding

Aan de Allardsoogsterweg 9A te Zevenhuizen bevindt zich een opslagbedrijf. In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing volledig gesloopt om een woning mogelijk te maken. In zowel het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016' en 'Bestemmingsplan Buitengebied Leek' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf - Opslag' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een (bedrijfs)woning dus niet toegestaan. Om de omzetting van de bedrijfslocatie naar een woning juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt in Zevenhuizen, in de gemeente Westerkwartier. Tot 2019 behoorde het plangebied tot de voormalige gemeente Leek. De locatie ligt in het zuidwesten van de provincie Groningen en de gemeente Westerkwartier, vlakbij de grens met de provincie Drenthe en Friesland.

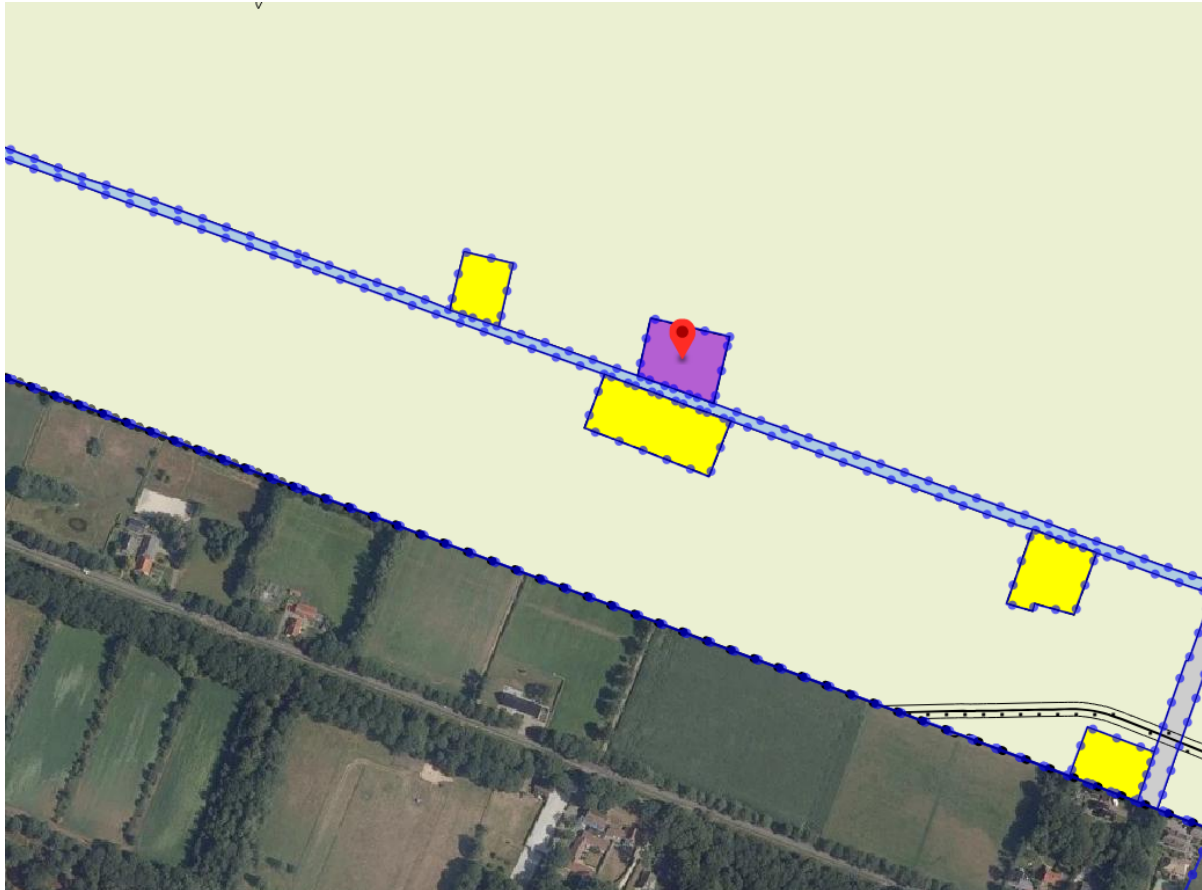
Het perceel bevindt zich ten zuidwesten van het dorp Zevenhuizen in het buitengebied. Het perceel is onderdeel van de lintbebouwing aan de onverharde Allardsoogsterweg en omgeven door een landelijke omgeving. Het plangebied bestaat uit het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Leek (LEE01), sectie F, nummer 3178. De oppervlakte is circa 2.690 m². Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied; het plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: GoogleMaps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen en afwijking

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016' (vastgesteld op 8 november 2018 en onherroepelijk geworden op 1 juli 2020) en het 'Bestemmingsplan Buitengebied Leek' (vastgesteld op 17 maart 2010). De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het eerstgenoemde bestemmingsplan, waarbij het plangebied is aangegeven met de marker.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016'; het plangebied is aangegeven met de marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van beide bestemmingsplannen gelden ter plaatse van het plangebied op dit moment de bestemming 'Bedrijf - Opslag' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

In artikel 15.6 van de huidige planregels is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf - opslag' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Eén van de voorwaarden om de bestemming te kunnen wijzigen, is dat de woonfunctie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte, waarbij geldt dat in totaal niet meer dan één woning aanwezig mag zijn. Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan, omdat op grond van het geldende bestemmingsplan geen woning op het perceel aanwezig mag zijn (vanwege de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'). Derhalve wordt middels voorliggend bestemmingsplan afgeweken van de huidige regeling. Dit gebeurt via de ruimte-voor-ruimte-regeling, die in paragraaf 2.2.2 nader wordt uitgewerkt en getoetst.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. Het daarop volgende hoofdstuk 4 behandelt de toetsing aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vormgeving en hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

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

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

2.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.8 van deze onderbouwing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. De visie en verordening zijn inmiddels al enkele malen geactualiseerd. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

Doel van de Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, zoals wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in de Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Hieronder worden de visiekaarten (voor zover relevant voor het initiatief) besproken.

Ruimte

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Op de visiekaart *Ruimte* is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied'. In het buitengebied ziet de provincie, vanwege taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed, een grotere verantwoordelijkheid voor de provincie. Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit en diversiteit van de provincie. De ouderwetse harde scheiding van functies past niet goed meer in de moderne ruimtebehoefte. Er ontstaat een mix van functies en de provincie wil deze ontwikkelingen in overleg en met maatwerk ondersteunen. De provincie ziet mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied als die de vitaliteit verbeteren en de belevingswaarde en de economische waarde van het gebied verhogen.

Een voorbeeld van nieuwe ontwikkelingen toestaan in het buitengebied betreft de 'Ruimte voor ruimte-regeling' die in de Omgevingsvisie is opgenomen. De vraag in hoeverre functiewijziging van bestaande gebouwen mogelijk is, laat de provincie aan de gemeenten over, met dien verstande dat het toekennen van woonfuncties dient te passen in de regionale woningbouwafspraken. De provincie ziet kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door gemeenten de mogelijkheid te bieden om te voorzien in de bouw van één of meer woningen als tegenprestatie voor het opruimen van (storende) bebouwing in het buitengebied. In de Omgevingsverordening zijn hier regels voor opgenomen (titel 2.3).

De provincie wil de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook wil de provincie het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

In of aan het uiteinde van een bestaand bebouwingslint in het buitengebied biedt de provincie ruimte aan gemeenten om in bestemmingsplannen de bouw van een of twee woningen ter opvulling van de open plek

in - dan wel ter afronding van - het bebouwingslint mogelijk te maken. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuw te bouwen woning moet passen in het landschap en in het bebouwingsbeeld;
- de bouw van een nieuwe woning moet passen in een woonvisie.

De provinciale regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

Het initiatief past in de lijn van de Omgevingsvisie. Er wordt storende bebouwing gesloopt in het buitengebied. Daarvoor in de plaats wordt één woning gebouwd. Dit wordt getoetst aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening (paragraaf 2.2.2). Bovendien is de woning passend binnen de woonvisie en is de woning landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3.3 en 3.2).

Landschap

De provincie kent veel verschillende landschappen met elk hun eigen belangrijke natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke onderlegger voor het ruimtelijk beleid, dat gericht is op behoud van de kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren die bijdragen aan de identiteit van en variëteit in de provincie is een provinciaal belang en een kerntaak. Op de kaart *Landschap* is het plangebied aangeduid als het deelgebied 'Zuidelijk Westerkwartier'. Het Zuidelijk Westerkwartier kent een afwisseling van besloten parallelle zandruggen en open veengebieden. Op de zandruggen liggen langgerekte wegdorpen met haaks daarop de houtsingels als kavelgrenzen. Het zuidelijkste deel van het Zuidelijk Westerkwartier heeft een veenkoloniaal landschap.

Het initiatief, dat wordt ontwikkeld op een bestaande bedrijfslocatie, tast geen landschappelijke waarden aan. De woning is landschappelijk ingepast (paragraaf 3.2).

Opgaven

Op de kaart *Opgaven* is het plangebied aangeduid als 'Regio Groningen-Assen'. De regio focust zich op het versterken van het economische kerngebied, het versterken van de interne samenhang en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land. In het kader van laatstgenoemd aspect, stelt de provincie dat steden zich verder moeten kunnen ontwikkelen als centra voor werk, onderwijs, voorzieningen en wonen. Meer dan voorheen moet er aandacht zijn voor de kwaliteit van de bestaande omgeving en dan vooral voor de herstructurerings- en transformatieopgaven. Het landelijk gebied moet als erfgoed, vitaal platteland en recreatief gebied met economisch draagvlak in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Er wordt storende bebouwing gesloopt in het buitengebied. Het bedrijf heeft in het verleden voor overlast gezorgd. Het stoppen van het bedrijf en het wijzigen naar een woning draagt bij aan de goede leefomgeving van de nabije woningen. Zoals eerder vermeld, past het toevoegen van de woning in de woonvisie (paragraaf 2.3.3) en in de ruimte-voor-ruimte-regeling (zie paragraaf 2.2.2).

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (zie volgende subparagraaf). Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De provincie Groningen heeft in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) haar beleid uitgewerkt in voorschriften. Voor het plangebied zijn de volgende voorschriften van belang:

Artikel 2.8 POV

Artikel 2.8 POV stelt dat de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied,

afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling, inzicht biedt in:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de ruimere omgeving;
- de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren;
- de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

Voor zover relevant voldoet de toelichting van voorliggend bestemmingsplan hieraan.

Artikel 2.13.4 onder b POV

Artikel 2.13.4 onder b POV bevat eisen voor een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet-karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. In voorliggend geval is geen sprake van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. Daarnaast is het hergebruiken of geschikt maken van de huidige bebouwing niet mogelijk. Daarom wordt de bebouwing volledig gesloopt om vervolgens een nieuwe woning te bouwen.

Op de locatie wordt circa 331 m² aan niet-karakteristieke of beeldbepalende bebouwing gesloopt. Dit is minder dan de sloopectorm die de ruimte-voor-ruimte-regeling stelt om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning. Binnen de gemeente Westerkwartier is echter op verschillende percelen bebouwing gesloopt in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Hiervoor is een aantal procedures doorlopen en de daarbij behorende wijzigingsplannen zijn vastgesteld. In een aantal gevallen is/wordt meer sloop dan de noodzakelijke 750 m². Het 'teveel' aan gesloopte bebouwing is voldoende om het 'tekort' aan te slopen bebouwing op het perceel aan de Allardsoogsterweg 9a in Zevenhuizen te compenseren. Zodoende wordt vanwege de kwaliteitswinst de resterende 419 m² vanuit een ander ruimte-voor-ruimte perceel gecompenseerd waar meer dan benodigde oppervlakte van 750 m² is gesloopt.

De provincie heeft aangegeven voor dit perceel met deze maatwerkoplossing te kunnen instemmen. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid aangaande de ruimte-voor-ruimte-regeling.

De nadere eisen die volgen uit het artikel worden hieronder getoetst.

1. Het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1.

In paragraaf 2.3.3 wordt het toevoegen van de woning getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Het initiatief is passend in de woonvisie.

2. De nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd.

De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bedrijfsbebouwing (volledig) wordt gesloopt.

3. De ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert.

Het initiatief voldoet hieraan. Voor dit initiatief is een stedenbouwkundige analyse en een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In paragraaf 3.2 is dit uitgewerkt. Omdat het bedrijf op dit adres in het verleden diverse malen voor overlast heeft gezorgd (er zijn onder andere diverse handhavingsverzoeken geweest voor onder andere buitenopslag) en om (extra) verrommeling op het perceel tegen te gaan, is de gemeente Westerkwartier welwillend om een woonbestemming op het perceel toe te staan.

4. De ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld.

Paragraaf 3.2 geeft een beschrijving van de toekomstige situatie. Voor dit initiatief is een stedenbouwkundige analyse en een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. De paragraaf werkt dit uit.

5. De gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef.

In voorliggend bestemmingsplan is, mede conform artikel 2.13.8 POV, gewaarborgd dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 300 m².

6. In het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, wordt de maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Met initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de omvang, situering en inrichting van het project binnen het plangebied. De eisen van gemeente en provincie worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.

7. In het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, wordt de maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Dit punt is niet van toepassing op het initiatief. De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op dezelfde locatie als waar de bedrijfsbebouwing (volledig) wordt gesloopt.

8. De betreffende gronden zijn niet gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Het perceel is niet gelegen binnen de op kaart 6 genoemde gebieden.

Hoewel deze regeling niet één op één toepasbaar is voor de onderhavige locatie (er is geen woning op het perceel aanwezig), wil de provincie Groningen wel meewerken. Zij stelt hierbij de voorwaarden dat de volledige bebouwing op het perceel wordt geamoveerd en de buitenopslag wordt opgeruimd. Daarnaast moeten de betreffende gronden een woonbestemming krijgen en moet de mogelijkheid voor (buiten)opslag wordt uitgesloten. Hieraan wordt voldaan.

Artikel 2.13.8 POV

Conform artikel 2.13.8 POV is in voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 300 m².

Artikel 2.41.1 POV

Tot slot zijn windturbines niet toegestaan (artikel 2.41.1 POV). Het bestemmingsplan voorziet niet in de plaatsing van windturbines.

Artikel 3.6 POV

Gelet op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moet zijn ingericht, moeten op grond van artikel 2.8 van de Waterwet bij provinciale verordening normen worden gesteld voor de gemiddelde overstromingskans per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Via artikel 3.6 POV geldt voor het perceel een overstromingskans van eens in de 10 jaar. Het waterschap is op de hoogte gebracht van het initiatief middels de watertoets (paragraaf 4.13).

2.3 Gemeentelijk beleid

Door de herindeling van de gemeente en de gedateerdheid van de beleidsstukken van de voormalige gemeente Leek is besloten om te kijken naar nieuwe beleidsdocumenten die van toepassing zijn. Na contact met de gemeente is besloten om te kijken naar het coalitieakkoord van de gemeente Westerkwartier uit 2018, het Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 en de nieuwe concept-woonvisie. Het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie Groningen is vertaald in het bestemmingsplan van het buitengebied Leek.

2.3.1 Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2019-2022

In het coalitieakkoord 'Samen Westerkwartier maken' van de gemeente Westerkwartier (2018) is op hoofdlijnen vastgesteld waar de coalitie zich mee bezig wil houden. Er wordt een handreiking aan andere partners geboden om hun input te geven en met hen samen te werken. Op het punt van wonen is beschreven dat er onder andere ruimte wordt gegeven aan bouwen naar behoefte en het beter en creatiever benutten en herontwikkelen van bestaande bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in het verwijderen van oude schuren en stallen en het mogelijk maken van kleinschalige woningbouw op die locaties (ruimte-voor-ruimte) of het stimuleren van herbestemmingen in de paardensector. Dat wordt gezien als belangrijke voorbeelden om het platteland vitaal te houden.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door de ruimte-voor-ruimte-regeling. Door de bedrijfsbebouwing volledig te slopen en een woning mogelijk te maken op de locatie, draagt het initiatief bij aan een ruimtelijke kwaliteitslag en vitaliteit.

2.3.2 Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 - Strategische visie

In 2017 is de strategische visie 'Herindelingsadvies Gemeente Westerkwartier 2017' vastgesteld. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente. In de strategische visie wordt benadrukt dat een goede balans in het buitengebied tussen de functies wonen, landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid belangrijk is.

Het indertijd op dit adres gevestigde bedrijf heeft in het verleden voor overlast gezorgd. Het stoppen van het bedrijf en het toevoegen van de woning draagt bij aan een goede balans in de woonomgeving. Het toevoegen van de woning in het buitengebied past in de woonvisie (zie paragraaf 2.3.3). Daarmee is het initiatief in lijn met het herindelingsadvies.

2.3.3 Woonvisie 2020-2025

De gemeente Westerkwartier heeft in 2020 de Woonvisie 2020-2025 opgesteld. De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2021. De visie is gebaseerd op een woningmarktonderzoek en beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het beleid geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en in de afzonderlijke dorpen leven.

De gemeente werkt vanuit drie invalshoeken aan het wonen: investeren in netwerken van vitale dorpen; versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen; en meer verbinding tussen voorzieningenkernen.

De gemeente moet in de periode 2020-2029 jaarlijks netto 175 à 250 woningen toevoegen om de vraag te bedienen, met als zwaartepunt de eerste jaren. Het dorp Zevenhuizen wordt specifiek genoemd als het gaat om groei (in kleine aantallen). De plannen moeten worden aangepast aan de behoefte.

Uit de visie volgt dat nieuwbouw mogelijk en noodzakelijk is om de gewenste woonkwaliteit te bieden. De gemeente biedt ook ruimte voor nieuwbouw in kleine dorpen, passend bij de behoefte van huishoudens en bij de schaal van het dorp. De gemeente gaat in gesprek met de dorpen om draagvlak te bepalen en afspraken te maken over een programma in type, plekken en uitstraling. Hierbij zijn 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimte' regelingen vaak van toepassing.

De kwaliteit van wonen in het Westerkwartier wordt vooral bepaald door wat er al is, meer dan wat er nieuw bij komt. In alle dorpen is zichtbaar dat delen van de voorraad verouderd raken en dat soms ook de woonomgeving aan een update toe is. De gemeente wil dat een plan een meerwaarde heeft. Ruimtelijke verbetering is in dit geval doorslaggevend voor medewerking aan de realisatie van het plan. Het maakt de

plek en omgeving ruimtelijk beter en lost het ruimtelijke probleem van overlast en verrommeling op. Het gaat slechts om het toevoegen van één woning. Daarnaast kan worden gesteld dat de woningdichtheid, door het toevoegen van deze ene woning, relatief laag blijft in het gebied. Ook is het initiatief landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2). Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie.

2.3.4 Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid

Het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie Groningen is vertaald in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Leek. Om minder passende (voormalige bedrijfs-)gebouwen in het landelijk gebied te slopen is een actieve opstelling gewenst. Het simpelweg onder het overgangsrecht brengen van verstorende bebouwing leidt niet automatisch tot sloop van deze gebouwen, vaak verpauperen deze gebouwen of worden soms aangewend voor ongewenste activiteiten. Het slopen van deze gebouwen is in verband met de ruimtelijke kwaliteit juist wel wenselijk. Om kwaliteitswinst te behalen is daarom een regeling nodig die aanspoort om de ontsierende bebouwing te slopen en, gelet op de hoge kosten die daarmee gemoeid gaan, vervangende economische dragers te creëren. Er moet daarmee wel een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaan. Doel van de regeling is om te komen tot kwaliteit van landschap en bebouwing, niet het financieel gewin van een individu.

De gemeentelijke regeling is gebaseerd op de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de Provinciale Omgevingsverordening. Hierin is niet de optie opgenomen om een bedrijfsbestemming naar wonen te wijzigen in het kader van ruimte-voor-ruimte. Echter is het initiatief, zoals is getoetst in paragraaf 2.2.2, wel passend binnen de Provinciale Omgevingsverordening. Bovendien wordt aan de overige voorwaarden van de gemeentelijke regeling voldaan (artikel 55.1.1 onder b en 55.2.1 van het 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016'). Het initiatief is daarmee niet strijdig met het gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid.

2.3.5 Welstandsnota

De Welstandsnota van de (voormalige) gemeente Leek vormt de basis voor welstandsbeoordeling en vormt daarmee ook de basis voor de beoordeling van het voorliggend initiatief.

In de Welstandsnota wordt uitgegaan van algemene en gebiedsgerichte criteria. Het plangebied ligt in het buitengebied. In de Welstandsnota is het buitengebied qua landschap verdeeld in een open gebied aan de noordzijde van de voormalige gemeente Leek en een besloten gebied aan de zuidzijde.

Het plangebied ligt in het besloten gebied. Dit deel van het buitengebied wordt gekenmerkt door de vrij kleine kavels, omzoomd door boomsingels. De bebouwing bestaat grotendeels uit kleine tot middelgrote boerderijen die deels nog hun oude functie hebben. Deze boerderijen worden afgewisseld door kleine arbeiderswoningen. De bebouwing is haaks geplaatst op de weg met wisselende afstand tot elkaar. De bouwmasa bestaat uit lage enkelvoudige vormen in veelal één complex met bijgebouwen in een meer eigentijdse bouwtrant.

Het beleid is gericht op de handhaving van de schaal en de richting van de beplanting op de perceelsscheidingen. Voor de bebouwing geldt een beleid van respecteren. De richting van de bebouwing op de weg en de steenachtige materialisatie zouden gehandhaafd moeten blijven. Meer veranderbaar zijn de uitdrukkingen van de gevelarchitectuur en de detailleringen.

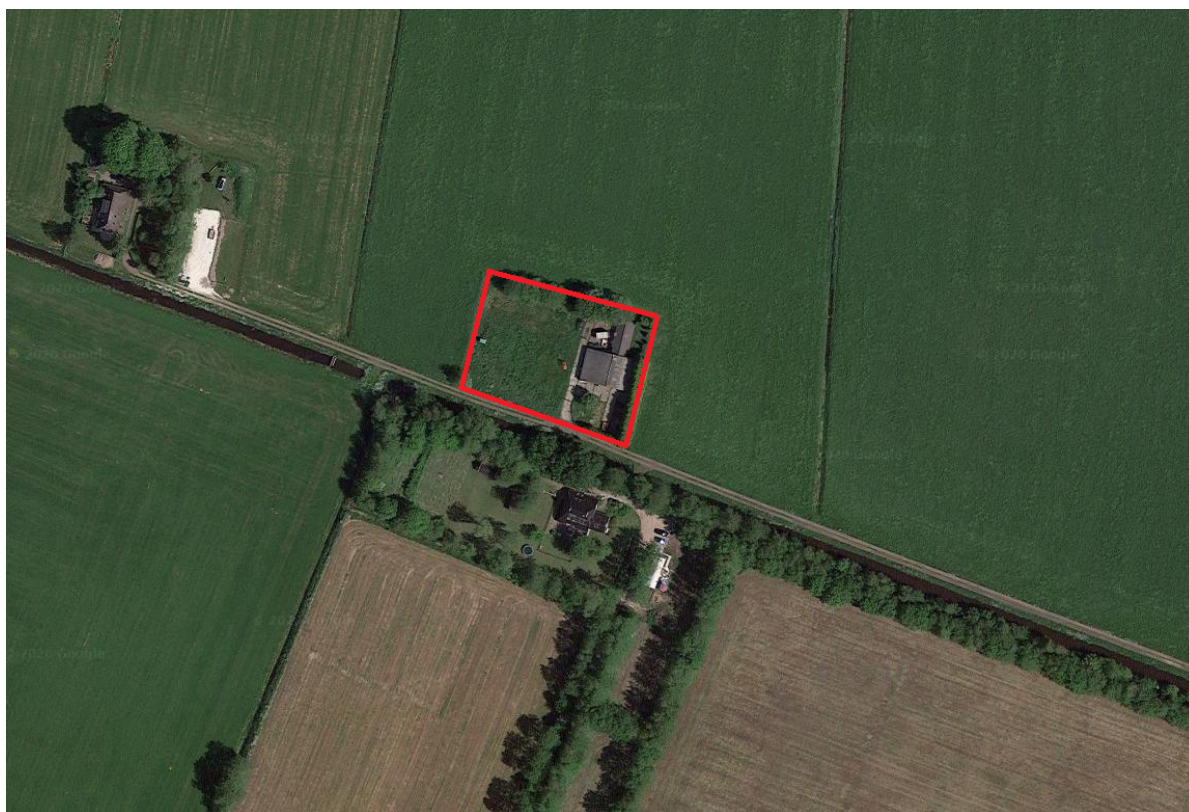
In het voorliggend initiatief wordt voldaan aan de welstandscriteria voor het besloten buitengebied ten aanzien van ruimte, plaatsing, hoofdvorm en aanzichten. Het bouwplan wordt nog beoordeeld door Welstand.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Huidige situatie

Zoals ook in de inleiding is beschreven, ligt het plangebied aan de Allardsoogsterweg 9A te Zevenhuizen. De Allardsoogsterweg is een onverharde weg. Op het perceel staat bedrijfsbebouwing. (Bedrijfs)woningen zijn op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het bedrijf dat op het adres was gevestigd, heeft in het verleden diverse malen voor overlast gezorgd: er zijn onder andere diverse handhavingsverzoeken geweest voor buitenopslag. Om die reden, en om (extra) verrommeling op het perceel tegen te gaan, is de gemeente Westerkwartier welwillend om een woonbestemming op het perceel toe te staan.

Hieronder is een luchtfoto van het perceel opgenomen.



Figuur 3.1: Luchtfoto perceel; het plangebied is rood omkaderd (bron: Google Maps)

3.2 Toekomstige situatie

Op het erf van Allardsoogsterweg 9a te Zevenhuizen wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd. Het betreffende erf heeft momenteel een bedrijfsbestemming en de bedrijfsbebouwing wordt in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling volledig gesloopt om een woning mogelijk te maken. Er is aanvullend onderzoek verricht naar de (historische) landschaps- en bebouwingsstructuur van de locatie, dat hieronder wordt uitgewerkt. Het stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsplan is in Bijlage 1 opgenomen.

LOCATIE

Het perceel ligt in het Westerkwartier. Karakteristiek voor het Zuidelijk Westerkwartier is het contrast tussen de afwisselende reeksen van besloten zandruggen en open natte laagveengebieden, het coulissen karakter van het houtsingellandschap, en de verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap. Daarnaast zijn de kleinschaligheid en het overwegend sobere karakter van de bebouwing kenmerkend in het natte landschap in de vorm van de pingo ruïnes en petgaten. De Allardsoogsterweg 9a ligt in het laagveengebied. Direct ten zuiden hiervan, in Friesland ligt het

natuurgebied Mandeveld. Dit gebied kenmerkt zich door uitgestrekte heide, een zandverstuiving 'de Bakkeveense duinen', vennen en pingoruïnes.

HISTORIE

Pas in 1780 kwam de vervening in deze omgeving op gang. Honderd jaar later, in 1871 kreeg de Jonkersvaart een verbinding met Friesland. Hierdoor nam de bedrijvigheid toe en groeide Zevenhuizen uit tot de grootste veenkolonie van het Zuidelijk Westerkwartier.

Op de hogere, zandige delen van het zuidelijk Westerkwartier werden de landbouwpercelen van elkaar gescheiden door houtsingels of houtwallen, om het vee op het eigen perceel te houden. Deze houtwallen waren vaak greppels met boomwallen aan beiden zijden (overwegend elzen, meidoorn en sleedoorn). Ook na de vervening werden de kavels van het ontgonnen gebied door houtsingels gemarkeerd. Doordat dit gebied rond Zevenhuizen tot de Veenkoloniën behoort, en veel later ontgonnen is dan de gronden langs de zandruggen, bleef dit gebied vrij open.

RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

De ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied wordt bepaald door een stelsel sloten (wijken) en parallel hieraan smalle, verharde wegen. Hier sluit een ondergeschikt zandwegenstelsel op aan, die langs de ontginningsvelden de bebouwing ontsluiten. De bebouwing bestaat uit voormalige keuterijen, die verspreid langs de wegen staan. Het plangebied ligt aan een onverharde weg, westelijk van de Allardsoogsterweg.

OMLIGGENDE BEBOUWINGSBEELD

De samenstelling van bebouwing op de erven in de directe omgeving is overwegend meervoudig: hoofd- en bijgebouwen vormen samen met losstaande bomen een losse compositie. De korrel van de bebouwde percelen is vrij constant. De variatie is te vinden in de verschillende afstanden tussen de bebouwde percelen. Het perceel Allardsoogsterweg 9A is aangesloten aan de zandweg, en past goed qua schaal en maat in de omliggende percelen.

De positie van de hoofdgebouwen op de boerenerven is in deze regio overwegend centraal op het erf. De oriëntatie van de omringende bebouwing aan de zandweg is - uitzonderingen daargelaten - parallel aan de zandweg. De huidige bedrijfsbebouwing van Allardsoogsterweg 9A is qua schaal en maat groter dan de omliggende woonbebouwing, maar zal met de vervangende nieuwbouw kleiner worden.

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

Het veenkoloniale landschap wordt gekenmerkt door openheid met alleen rondom woonpercelen en langs wegen opgaande beplanting. De woonpercelen rondom de het erf van Allardsoogsterweg 9A worden omzoomd door bomen waarbij onderbeplanting vrijwel niet aanwezig is. Aan de voorzijde van het erf is het beplantingsbeeld het meest open, om vanaf de woning zicht (naar de weg of naar het landschap) te waarborgen.

VOORWAARDEN INITIATIEF

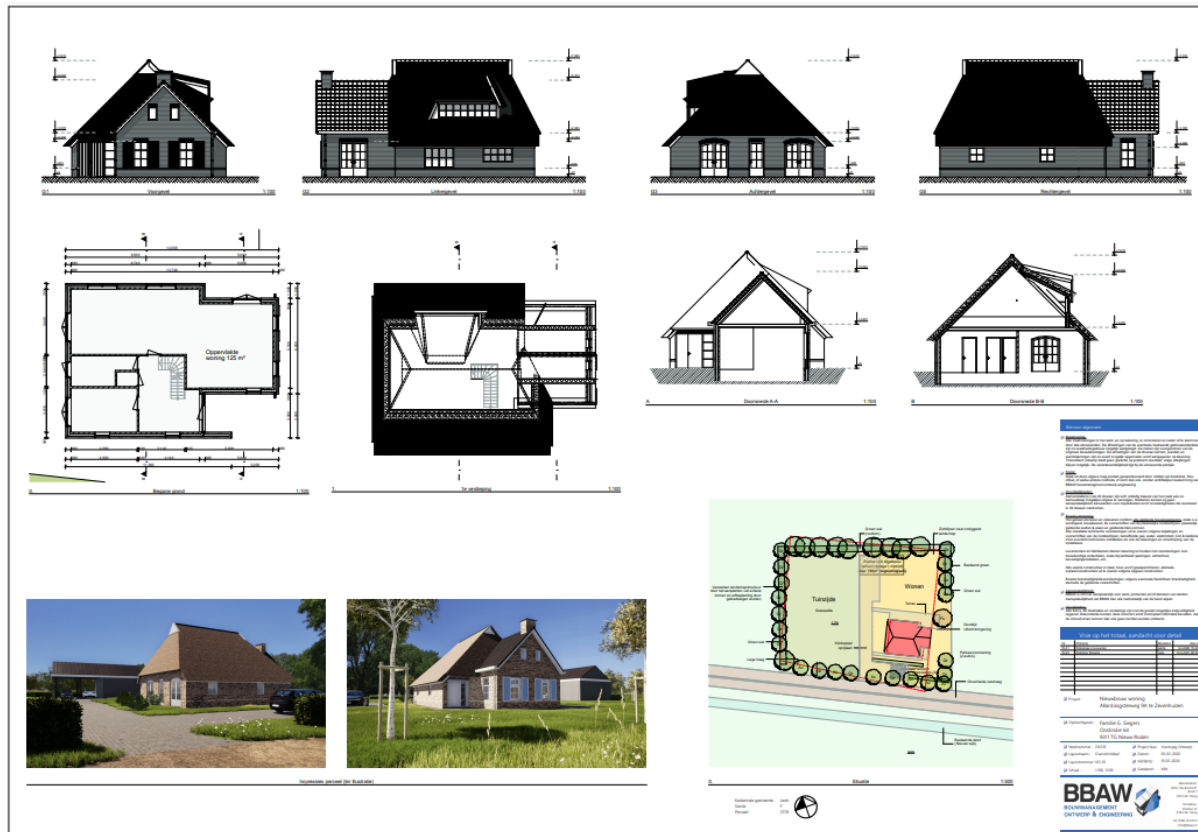
De voorwaarden die de provincie Groningen aan het initiatief stelt, zijn dat de bebouwing volledig wordt geamoveerd en de buitenopslag wordt opgeruimd. De betreffende gronden krijgen middels dit bestemmingsplan een woonbestemming, waarbij (buiten)opslag expliciet wordt uitgesloten. Ook moet worden voldaan aan de overige voorwaarden van artikel 2.13.4 onder b van de Provinciale Omgevingsverordening. De voorwaarden zijn getoetst in paragraaf 2.2.2; aan de voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente Westerkwartier wil ook dat plannen een meerwaarde hebben voor het dorp. Dit is onderbouwd in paragraaf 2.3.3 (Woonvisie).

WONING & LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De woning heeft een landelijke uitstraling. Het voorhuis wordt georiënteerd met het zicht op het landschap richting het oosten. Op het erf is ruimte ingetekend voor twee parkeerplaatsen.

Het initiatief is landschappelijk ingepast. De inpassing is hieronder als afbeelding weergegeven en opgenomen als Bijlage 2 (en Bijlage 1). Gezien de cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie is er in de opzet van de nieuwbouw voor gekozen om het hoofdvolume in haar oriëntatie dwars op het zandpad te plaatsen. Het erf wordt afgerond door de 'boomkamer' te vervolmaken, waarbij aan de voorzijde van het pand vrij zicht op het landschap is behouden. De bestaande bomen worden daarbij aangevuld met eiken en esdoorns. Daarnaast zal het voorerf door toepassing van enkele hagen en een solitair - net iets uit het gelid van de bomenrij - een iets ander karakter krijgen dan het achtererf, dat als grasweide wordt ingericht.



Figuur 3.2: Landschappelijke inpassing (bron: BBAW)

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.2 van de Awb moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst.

4.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend hierop zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.3. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van het voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

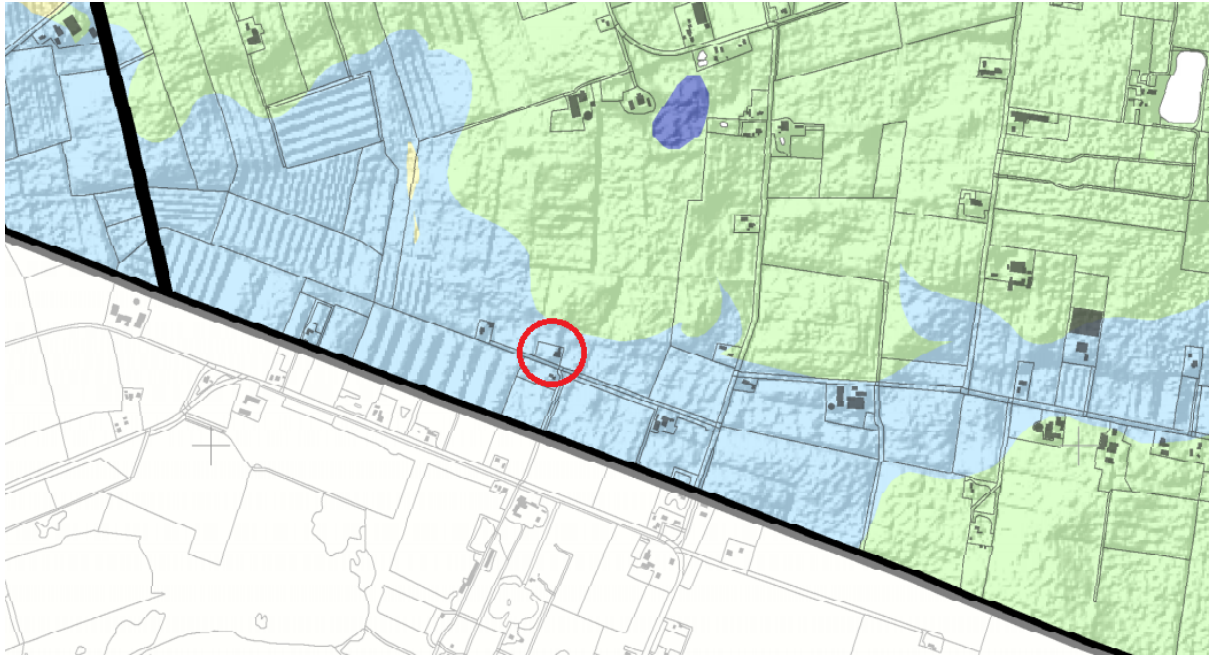
De Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn hebben de archeologische en cultuurhistorische waarden laten inventariseren en vast laten leggen in de Kadernota Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartier-gemeenten (2014). De archeologische waarden-/verwachtingenkaart laat de bekende archeologische vindplaatsen zien en geeft vlakdekkend de verwachte dichtheid aan archeologische sporen en vondsten weer in een aantal categorieën. Op de beleidskaart worden de archeologische verwachtingen vertaald naar categorieën waarvoor een bepaald maximum oppervlak en diepte kan worden vrijgesteld. De categorieën zijn vertaald in dubbelbestemmingen in het huidige bestemmingsplan.

Onderzoek

Voor het plangebied geldt in het huidige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente is het perceel aangeduid als 'Beekdalverwachting', categorie 7. Hieronder is een uitsnede van de verwachtingenkaart opgenomen. Het beekdallandschap in engere zin in het Westerkwartier is bijzonder en bevat bijna zeker een nog goed geconserveerd bodemarchief, waarbij - indien er sprake is vondstlocaties - deze relatief klein en van hoge fysieke en inhoudelijke kwaliteit (organische resten) zullen zijn. Hierbij past een maatvoering vergelijkbaar met categorie 4. Categorie 4 heeft een vrijstellingsgrens voor grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet meer dan 500 m².

In onderhavig geval zal de bebouwing van de woning circa 120 m² zijn. De bebouwing van de garage: is circa 50 m² en de bebouwing van de (vergunningsvrij) carport is circa 50 m². De werkzaamheden vallen onder de vrijstellingsoppervlakte.

Er is aldus geen archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Westerkwartier)

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het planvoornemen kan wat betreft het aspect archeologie als uitvoerbaar worden geacht.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2016.

4.3 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

Zoals in paragraaf 4.2 vermeld, hebben de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn de archeologische en cultuurhistorische waarden laten inventariseren en vast laten leggen in de Kadernota Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartier-gemeenten.

Onderzoek

Het huidige pand is geen monumentaal pand. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is het perceel aangeduid als het verkavelingspatroon 'woeste grond'.

Zoals in paragraaf 3.2 is beschreven, is karakteristiek voor het Zuidelijk Westerkwartier het contrast tussen de afwisselende reeksen van besloten zandruggen en open natte laagveengebieden, het coulissen karakter van het houtsingellandschap, en de verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap. Daarnaast zijn de kleinschaligheid en het overwegend sobere karakter van de bebouwing kenmerkend in het natte landschap in de vorm van de pingo ruïnes en petgaten. Het plangebied aan de Allardsoogsterweg 9a ligt in het laagveengebied. Direct ten zuiden hiervan, in Friesland ligt het natuurgebied Mandeveld. Dit gebied kenmerkt zicht door uitgestrekte heide, een zandverstuiving 'de Bakkeveense duinen', vennen en pingoruïnes.

Op de hogere, zandige delen van het zuidelijk Westerkwartier werden de landbouwpercelen van elkaar

gescheiden door houtsingels of houtwallen, om het vee op het eigen perceel te houden. Deze houtwallen waren vaak greppels met boomwallen aan beiden zijden (overwegend elzen, meidoorn en sleedoorn).

Ook de kavels van het ontgonnen veengebied werden door houtsingels gemarkeerd. Het gebied rond Zevenhuizen behoort tot de Veenkoloniën maar is veel later ontgonnen is dan de gronden langs de zandruggen, daardoor bleef dit gebied vrij open.

Het initiatief is landschappelijk ingepast. Dit is nader beschreven in paragraaf 3.2. Hierbij wordt rekening gehouden met het landschap en de cultuurhistorie.

Conclusie

Het initiatief kan voor het aspect cultuurhistorie als uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2017, dat is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Er zijn op de locatie enkele verhoogde gehalten aangetroffen. Met uitzondering van het vermoedelijk van nature aanwezige matige verhoogde gehalte aan barium in het grondwater liggen de geconstateerde verhoogde gehalten onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Aangezien het matig verhoogde gehalte aan barium in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 vermoedelijk kan worden toegeschreven aan een natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte, wordt een nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wel kan worden overwogen om de peilbuis opnieuw te bemonsteren en het grondwatermonster te laten analyseren op het gehalte aan barium. Hiermee kan eventueel worden aangetoond dat het matig verhoogde gehalte aan barium in het grondwater een momentopname is geweest.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het gebruik van het terrein.

Gezien de aanwezigheid van puin in de grond dient de locatie formeel gezien als asbestverdacht te worden beschouwd (uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2016:3064) en dient er een asbestonderzoek conform NEN5707 te worden uitgevoerd. Echter, op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en het feit dat geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen wordt niet verwacht dat er sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover toch meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een asbestonderzoek conform NEN5707 uit te laten voeren.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betref immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

Conclusie

De conclusie van het bodemonderzoek is dat de kwaliteit van de grond geschikt is voor wonen. Wel is het

nodig om een herbemonstering uit te laten voeren van peilbuis 01 op barium, omdat hier verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Over het bodemonderzoek stelt de provincie dat een nadere beschouwing van de (boven)grond onder de loods en de betonverharding noodzakelijk is, omdat het de bedoeling is om de aanwezige loods en betonverharding te verwijderen. Indien hierbij zintuigelijk geen bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, is aannemelijk dat de in 2017 vastgestelde bodemkwaliteit als representatief kan worden beschouwd voor de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de loods en de betonverharding.

Nader bodemonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunningaanvraag.

Het initiatief kan voor het milieuaspect bodem als uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Ecologie

4.5.1 Wettelijk kader

WET NATUURBESCHERMING

Onderdeel van de Wet natuurbescherming is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Ook de bescherming van specifieke natuurgebieden is in de Wet natuurbescherming geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. 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.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. 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.

4.5.2 Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quick scan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De inventarisatie is uitgevoerd door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs B.V. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de resultaten kort benoemd.

4.5.2.1 Soortenbescherming

Bij uitvoering van het plan gaan geen jaarrond beschermde nesten van vogels of vleermuisverblijfplaatsen verloren. Het plangebied zal in de nieuwe situatie veranderen als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, en voor vleermuizen, maar zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden voor de te verwachten soorten. In de directe omgeving is daarnaast voldoende alternatief en bovendien hoogwaardiger foerageergebied aanwezig voor de te verwachten soorten. Negatieve effecten op vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van de meer algemeen voorkomende vogels worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan worden voorkomen door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Steenmarter foerageert hooguit incidenteel in het plangebied. In de directe omgeving is daarnaast voldoende alternatief en bovendien hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het leefgebied van steenmarter treden dan ook niet op.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Voor de overige soortgroepen kunnen negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde soorten worden uitgesloten.

4.5.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een door de Wnb beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebied is 'Bakkeveense Duinen'. Dit Natura 2000-gebied ligt circa 300 m ten zuidwesten van het plangebied en is ook aangewezen als NNN (in de provincie Fryslân). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied in de provincie Groningen ligt op een afstand van ruim 3,6 km ten noorden van het plangebied. Verder ligt het dichtstbijzijnde 'Natuur buiten NNN'-gebied op circa 1 km ten noorden van het plangebied. Dit betreft een bos. Het plangebied ligt verder op 12 km ten zuiden van een gebied dat is aangewezen als weidevogelleefgebied.

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van Natura 2000-gebied 'Bakkeveense Duinen'. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Over deze afstand kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Dit is uitgesloten met een AERIUS-berekening (zie hierna).

Gezien de afstand tot het NNN, natuur buiten het NNN, akker- en weidevogelleefgebied en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten te verwachten op dergelijke gebieden. Het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

4.5.2.3 AERIUS-berekening

Met een AERIUS-berekening is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van één woning aan de Allardsoogsterweg in de gemeente Westerkwartier berekend. De berekening is opgenomen in Bijlage 5. Uit de berekening volgt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Derhalve treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een Wnb-vergunning is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Voor een toetsing aan het onderdeel soortenbescherming van de Wnb is op basis van het uitgevoerde veldbezoek en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Een ontheffing voor de Wnb voor beschermde soorten is niet nodig. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Op basis van een stikstofberekening is bepaald dat geen negatief effect optreedt en geen vergunning nodig is.

Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

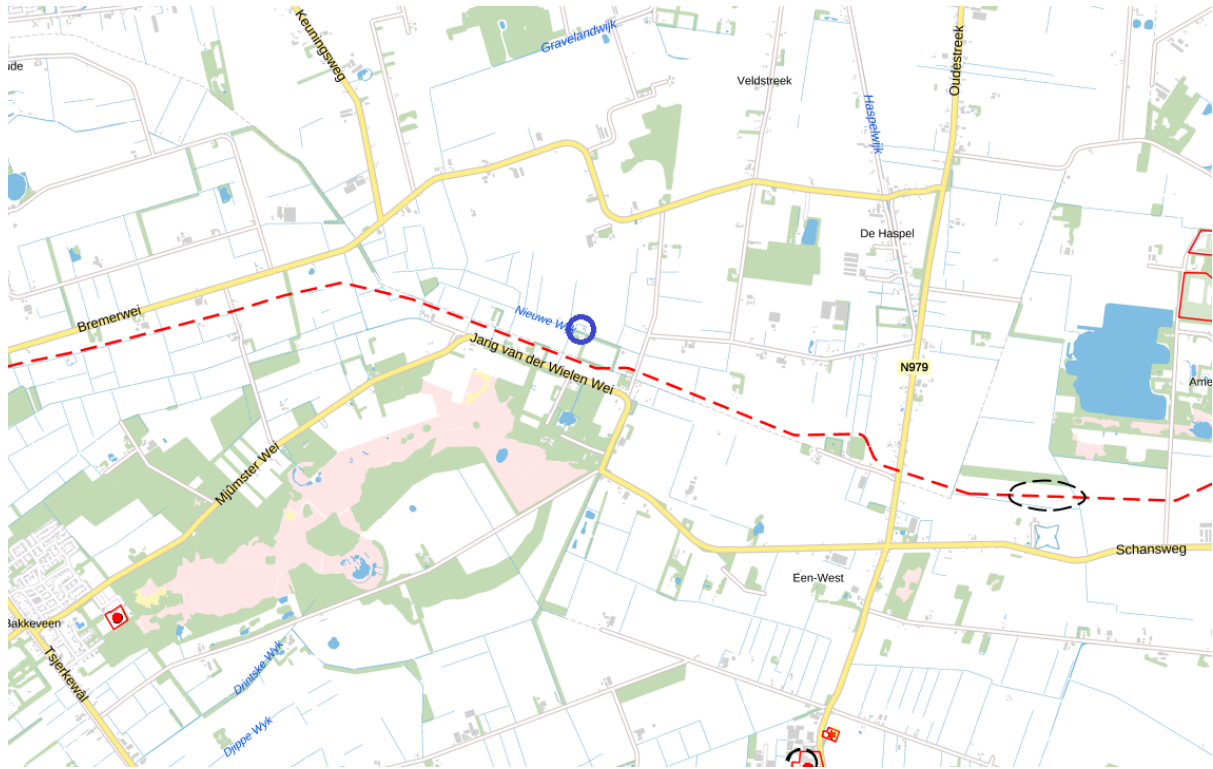
Onderzoek

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Ten oosten van het plangebied is op circa 3,7 kilometer het recreatiecentrum Ronostrand gelegen (te Een). Ten zuidwesten is op circa 3,4 kilometer zwembad Dundelle (te Opsterland) gelegen. Ten zuidoosten zijn op circa 3 kilometer Frisia B.V. en een vuurwerkopslag gelegen (te Ooststellingwerf).

Tot slot is op circa 190 meter ten zuiden van het plangebied een buisleiding van de Gasunie gelegen (zie 'Bestemmingsplan Buitengebied' (vastgesteld op 30 juni 2014)). Uit de toelichting van dat plan volgt dat bij alle hogedruk aardgastransportleidingen en aardgaswin-/behandelingsinstallaties is gebleken dat er geen kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contouren aanwezig zijn. Daarnaast is bij alle hogedruk aardgastransportleidingen en aardgaswin-/behandelingsinstallaties gebleken dat het GR zeer laag, dan wel niet aanwezig is.

Alle risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand gelegen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is globaal blauw omcirkeld.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid treden er geen belemmeringen op. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.7 Geluid

Wettelijk kader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Onderzoek

Het initiatief voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wgh, namelijk een woning. Het plangebied ligt aan de onverharde weg Allardsoogsterweg; alleen verharde wegen kennen een wettelijke geluidzone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh niet nodig is. Ook in het kader van de goede ruimtelijke ordening is te stellen dat geen geluidhinder zal optreden. Het is een onverharde, doodlopende weg. De weg wordt slechts gebruikt als 'oprit' ten behoeve van de enkele gebouwen die zijn gelegen aan de Allardsoogsterweg. Daarom is er sprake van een lage verkeersintensiteit.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het initiatief gaat slechts uit van het toevoegen van één woning, waardoor de Ladder niet van toepassing is.

Conclusie

Het initiatief ligt onder de grens van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit betekent dat de 'laddertoets' niet van toepassing is op het planvoornemen. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing. Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond (in het kader van de goede ruimtelijke ordening). In paragraaf 2.3 wordt hier op ingegaan.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit is 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. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een

regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Plan

In het plangebied wordt de huidige bedrijfsbebouwing volledig gesloopt om via de ruimte-voor-ruimte-regeling één woning mogelijk te maken. De CROW-publicatie 381 (2018) heeft voor verschillende variabelen kerncijfers. Dit gebied is geclassificeerd als niet stedelijk en ligt in het buitengebied. Het gaat om de bouw van een vrijstaande koopwoning. Voor de verkeersgeneratie van de woning is een kental van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2020 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Bovendien is van belang dat sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is namelijk sprake van een opslagbedrijf, dat meer verkeer genereert dan één woning.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het besluitgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof

(PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties		
NO ₂ en PM ₁₀	Luchtconcentratie	Norm
NO₂		
jaargemiddelde concentratie		40 µg/m ³
PM₁₀		
jaargemiddelde concentratie		40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijnstof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het gebied de achtergrondniveaus voor NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het besluitgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

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

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

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

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarden bij D 11.2 luiden als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling blijft naar schaal en omvang ruimschoots onder de drempelwaarden. Gelet op de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling wordt het project niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd in de zin van onderdeel D 11.2. Dat de activiteiten geen belangrijke nadelige milieueffecten hebben, wordt voldoende onderbouwd met dit Hoofdstuk 4.

Conclusie

De conclusie is dat geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden.

4.11 Milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een woning. De woning leidt van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar is andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. De woning kan ook een belemmering vormen voor deze bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf is op circa 620 meter ten oosten van het plangebied gelegen. Ten zuiden van het plangebied staat op circa 300 meter een hotel (horeca van categorie 4). De functies zijn op voldoende afstand gelegen. Bovendien geldt voor de genoemde functies dat op kortere afstand van deze functies woningen zijn gelegen.

Kortom, de woningen belemmeren niet de functies in de omgeving. Andersom belemmeren de functies niet de woningen.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

4.12 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Bij de beoordeling of voldoende parkeergelegenheid bestaat hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. De publicatie heeft voor verschillende variabelen parkeerkerncijfers. Dit gebied is geclassificeerd als niet stedelijk en ligt in het buitengebied. Het gaat om de bouw van een vrijstaande koopwoning.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeerbehoefte van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Op het erf is voldoende plek om de parkeerbehoefte op te lossen. Bovendien is met onderhavig initiatief sprake van een afname van parkeerbehoefte, nu het een wijziging van opslagbedrijf naar één woning betreft.

De woning leidt tot een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per dag. De weg waarop het plangebied is ontsloten, de Allardsoogsterweg, heeft voldoende capaciteit om deze generatie aan te kunnen. Bovendien geldt ook hier weer dat het een afname van verkeersgeneratie betreft.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie in het plangebied en de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen erf. Wat betreft verkeerseffecten wordt het planvoornemen dan ook uitvoerbaar geacht.

4.13 Water

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Ze creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe. Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn:

- Het vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit);
- Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit).

Onderzoek

Via de Digitale Watertoets is waterschap Noorderzijlvest van onderhavig initiatief op de hoogte gebracht. De watertoets is uitgevoerd op 29 januari 2021 en opgenomen in Bijlage 8. Het doel van de watertoets is "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

De toename van het totale verharde oppervlak is slechts beperkt in de nieuwe situatie. Daarnaast zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, waarbij regenwater zal worden afgevoerd naar de bijliggende sloten en oppervlaktewater. De riolering zal uitsluitend worden gebruikt voor het huishoudelijke afvalwater. Dit plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf kan worden gebruikt.

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Initiatiefnemer is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

	Drooglegging
Woningen met kruipruimte	1,30 m
Woningen zonder kruipruimte	1,00 m
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 m
Erfttoegangswegen	0,80 m
Groenstroken / ecologische zones	0,50 m

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

Afvoer van riool- en hemelwater: Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken.

Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering.

Conclusie

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. Met inachtneming van bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

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

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs. Voor de regels is - waar mogelijk - aansluiting gezocht bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016' (vastgesteld op 8 november 2018).

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Er is één bestemming van toepassing op het plangebied, die hieronder wordt toegelicht.

WONEN

Artikel 3 bevat de woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. Onder voorwaarden zijn een hobbymatige paardenbak, een bed & breakfast en een aan huis verbonden beroep toegestaan. Aan het bouwen van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 300 m². Er is één woning toegestaan, met een diepte van 20 meter vanaf de voorgevel. Bij omgevingsvergunning kan van enkele bouwregels worden afgeweken.

Het is verplicht om het erf aan te leggen en in stand te houden conform het landschappelijke inpassingsplan. Buitenopslag is expliciet verboden. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de oprichting van een kleinschalig kampeerterrein.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Het doel van de anti-dubbelregel (Artikel 4) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS

De algemene bouwregels (Artikel 5) bevat de regel om een bepaalde afstand tot de weg aan te houden.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels (Artikel 6) is aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen, maar ook toegestane vormen van gebruik.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 7) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

Daarnaast bevatten de algemene afwijkingsregels een mogelijkheid om bij vergunning een paardenbak en tijdelijk en incidenteel kamperen toe te staan.

Lid 2 bevat het algemene afwegingskader voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in het plan ten behoeve van een evenredige belangenafweging.

ALGEMENE PROCEDUREREGELS

De algemene procedureregels (Artikel 8) bevatten de te volgen procedure bij gebruikmaking van afwijkingsbevoegdheden.

OVERIGE REGELS

De overige regels (Artikel 9) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 10 en Artikel 11.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, eerste lid, Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van een particulier plan, waarvoor de initiatiefnemer ook de kosten draagt.

Daarnaast kan een belanghebbende, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak. Eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer.

De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn aldus voor rekening van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro voor het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in Bijlage 9.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft laten weten geen bezwaar te hebben en constateert dat het plan geen opgaves oplevert.

Provincie Groningen

In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wenst de provincie dat in artikel 3.3 onder a van de planregels ook wordt verwezen naar de stedenbouwkundige analyse (naast de landschappelijke inpassing), omwille de voorgenomen ruimtelijk relevante kenmerken van de bebouwing (schaal, maat, situering e.d.).

Deze stedenbouwkundige analyse is niet als bijlage en verplichting opgenomen in artikel 3.3 onder a. De voorwaardelijke verplichting is herschreven: er wordt verplicht dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd, in acht wordt genomen en in stand wordt gehouden. Daarnaast is een nieuw artikel 3.2.2 sub b toegevoegd, welke verplicht het woonhuis te situeren en oriënteren conform het landschappelijke inpassingsplan. Samen met de overige bouwregels, zoals de bouwdiepte, goothoogte, bouwhoogte en grondoppervlakte, zijn de ruimtelijk relevante kenmerken afdoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Daarnaast stelt de provincie dat de motivering omtrent de minimale sloopeis van 750 m² uit de Omgevingsverordening ontbreekt. De nieuwe woning past binnen de regionale woonvisie (zie paragraaf 2.3.3) en wordt gebouwd op een perceel waar de bebouwing wordt gesloopt (zie paragraaf 3.2). De nieuwe woning wordt landschappelijke ingepast, waarbij de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken een maximale totale oppervlakte heeft van 300 m². Door de sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing en het landschappelijke ingepast terugbouwen van één woning, treedt ruimtelijke kwaliteitswinst op. Tevens bevinden de gronden zich niet op binnen de kaart 6 weergegeven waardevolle gebieden.

Op de locatie wordt circa 331 m² aan niet-karakteristieke of beeldbepalende bebouwing gesloopt. Dit is minder dan de sloopnorm die de ruimte-voor-ruimte-regeling stelt om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning. Binnen de gemeente Westerkwartier is echter op verschillende percelen bebouwing gesloopt in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Hiervoor is een aantal procedures doorlopen en de daarbij behorende wijzigingsplannen zijn vastgesteld. In een aantal gevallen is/wordt meer gesloopt dan de noodzakelijke 750 m². Het 'teveel' aan gesloopte bebouwing is voldoende om het 'tekort' aan te slopen bebouwing op het perceel aan de Allardsoogsterweg 9a in Zevenhuizen te compenseren. Zodoende wordt

vanwege de kwaliteitswinst de resterende 419 m² vanuit een ander ruimte-voor-ruimte perceel gecompenseerd waar meer dan benodigde oppervlakte van 750 m² is gesloopt.

De provincie heeft aangegeven voor dit perceel met deze maatwerkoplossing te kunnen instemmen. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid aangaande de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Paragraaf 2.2.2 is aangevuld met bovenstaande motivering.

Over het bodemonderzoek stelt de provincie dat een nadere beschouwing van de (boven)grond onder de loods en de betonverharding noodzakelijk is, omdat het de bedoeling is om de aanwezige loods en betonverharding te verwijderen. Indien hierbij zintuigelijk geen bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, is aannemelijk dat de in 2017 vastgestelde bodemkwaliteit als representatief kan worden beschouwd voor de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de loods en de betonverharding.

Dit onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunningaanvraag. De conclusie in paragraaf 4.4 is hieromtrent aangevuld.

Tot slot stelt de provincie dat zij wenst dat de AERIUS-berekeningen als separate bijlagen worden opgenomen. Deze berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 6 (aanlegfase) en Bijlage 7 (gebruiksfase).

6.2.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf behandeld.