

**Bestemmingsplan Fanerweg 1 te
Niekerk**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.211

April 2022

Dhr. H. de Roo

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 6
1.4	Doel..... 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 7
2	HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 8
2.1	Het plangebied..... 8
2.2	Het plangebied zelf 9
2.3	Voorgenomen plannen 12
2.4	Landschappelijke inpassing 12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1	Rijksbeleid..... 16
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 16
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 16
3.2	Provinciaal beleid..... 17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i> 17
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 18
3.3	Gemeentelijk beleid 20
3.3.1	<i>Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2019-2022</i> 21
3.3.2	<i>Bilaterale woningbouwafpraak tussen provincie Groningen en gemeente Westerkwartier</i> 21
3.3.3	<i>Herindelingsadvies van de Gemeente Westerkwartier 2017 - Strategische visie</i> 21
3.3.4	<i>Woonvisie Westerkwartier 2020-2025</i> 22
3.3.5	<i>Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid</i> 23
3.3.6	<i>Welstandsnota</i> 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 25
4.1	Archeologie 25
4.2	Cultuurhistorie 26
4.3	Bodem..... 27
4.4	Ecologie 28
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 28
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 31
4.5	Externe en fysieke veiligheid 32
4.6	Geluid..... 33
4.6.1	<i>Wegverkeerslawaaai in relatie tot de nieuwe woning</i> 34
4.6.2	<i>Overige bronnen inrichting</i> 34
4.6.3	<i>Conclusie</i> 34
4.7	Bedrijven en milieuzonering..... 34
4.8	Luchtkwaliteit 35
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren 35
4.10	Watertoets..... 36
4.11	M.e.r.-beoordeling..... 37
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 39

6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	42
7.1	Inleiding.....	42
7.2	Planvorm.....	42
7.3	Opzet van de regels.....	42

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Op het perceel Fanerweg 1 wordt als gevolg van de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering een agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt. Ter compensatie van deze sloopmeters wordt op het perceel een nieuwe woning gebouwd, een compensatiewoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

1.2 Aanleiding

Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bedrijfsbestemming. Op het perceel staat een voormalige boerderij, bijgebouwen en een bedrijfsgebouw. Vanwege de bedrijfsbeëindiging kan het agrarisch bedrijf en bijbehorend boeren erf ontheven worden van zijn oorspronkelijke agrarische bedrijfsfunctie. Onderstaand een weergave van het te slopen gebouw achter op het perceel, achter de boerderij. De te slopen schuur heeft een oppervlakte van circa 605 m². Ook de zich voor de schuur bevindende erfverharding wordt verwijderd. Deze verharding was in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsfunctie en heeft een oppervlakte van circa 745 m². Tevens wordt een bestaande kuilplaat van circa 223 m² verwijderd. In totaal wordt er dus $605 + 223 = 828$ m² aan bebouwing gesloopt en circa 745 m² aan erfverharding.

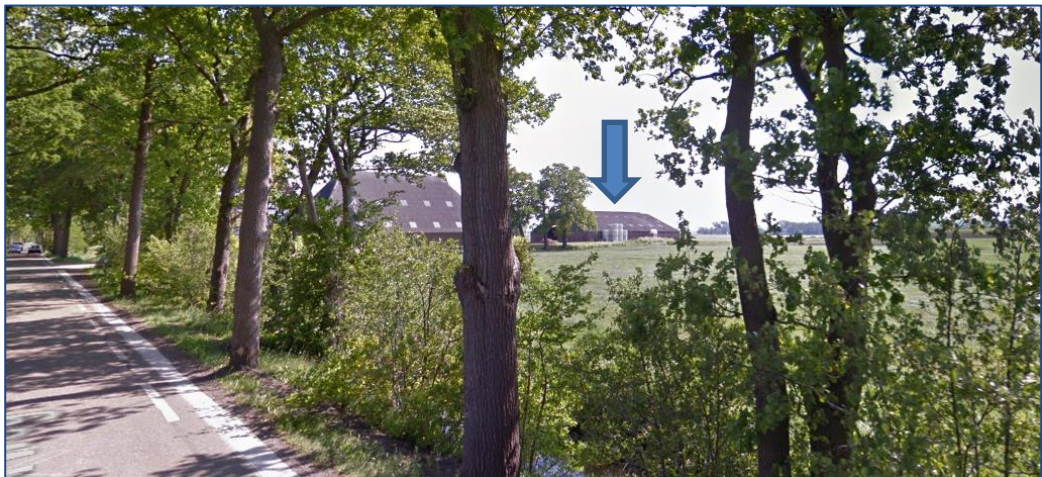


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het bedrijfsgebouw (te slopen), gezien vanaf de Fanerweg.

Initiatiefnemer is voornemens om de schuur af te breken om vervolgens ter compensatie van deze sloopmeters naast de boerderij een nieuwe woning te bouwen. In dat kader wordt de agrarische bestemming tevens gewijzigd naar een passende woonbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.' Het rvr beleid (mogelijk maken van een extra woning/compensatiewoning) is niet opgenomen in het moederplan (buitengebied Grootegast). Het is wel beleid waar we aan toetsen. De kaders zoals die

zijn opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied Zuidhorn en Leek zijn van toepassing (wijzigingsregels).

Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.2: Weergave van de ligging van het perceel met bestaande bebouwing en het nieuwe plangebied. Het oranje kader geeft het te slopen en verwijderen gedeelte weer.

Op onderstaande figuur zijn de te slopen voorzieningen nog zichtbaar gemaakt met de bijbehorende oppervlaktes daarvan.



Fig. 1.3: Weergave te slopen bebouwing erfverharding en kuilplaat

1.3 Planologisch kader

Het perceel Fanerweg 1 bevindt zich binnen een drietal bestemmingsplannen, te weten:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast, geconsolideerd';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014';
3. facet - bestemmingsplan Geitenhouderijen.

Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast (geconsolideerd)

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3' met een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Op het perceel rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Open gebied'. Hierna volgt een weergave van het geldende bestemmingsplan ter plaatse.

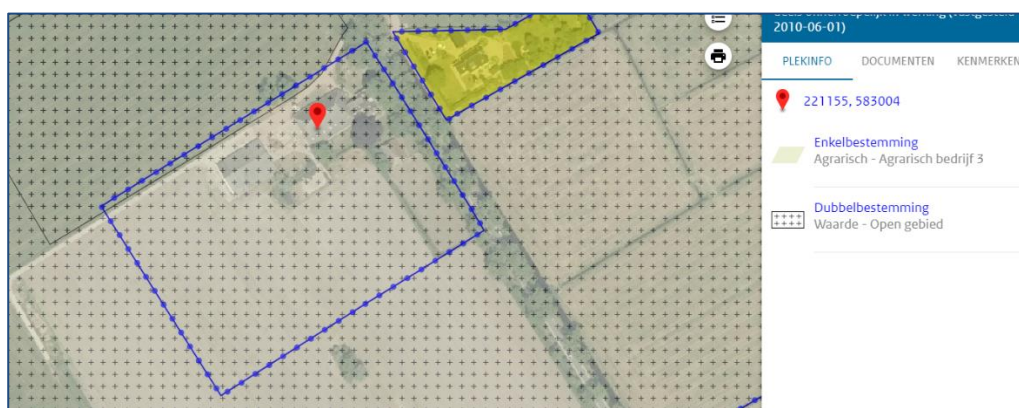


Fig. 1.4: Weergave bestemmingsplanverbeelding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014'

heeft tot gevolg dat ten aanzien van de archeologische waarden in deze herziening rekening gehouden is met het nieuwe beleid uit de archeologienota.

De voor ' Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

- per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
- intensieve veehouderij, zowel als hoofdtak als nevtak, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij;
- de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, waarbij geldt dat indien twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden de oppervlakte van de gezamenlijke bouwpercelen niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- (...)

Het facet-bestemmingsplan Geitenhouderijen ziet er op toe dat er geen uitbreiding plaatsvindt van het aantal geitenhouderijen in de gemeente. Voorliggend plan gaat niet uit van het uitbreiden van het aantal geiten.

Strijd bestemmingsplannen

Het agrarisch bedrijf is inmiddels gestopt. Een van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en er ligt de wens om ter compensatie van de sloopmeters een nieuwe woning te kunnen realiseren in het voormalig agrarisch bouwperceel. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan.

Om de nieuwe woning te kunnen bouwen en gebruiken moet de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Het voormalig agrarisch perceel wordt kadastraal gesplitst en beide woonbestemmingen krijgen een rooilijn waarin de voorgevel van de woningen moet worden geprojecteerd. Deze rooilijnen zijn overgenomen overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde planologische aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

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

1.6 Leeswijzer

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

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het dorp Niekerk is gelegen in de gemeente Westerkwartier. Het dorp ligt hemelsbreed tussen de grotere kernen Grootegast en Zuidhorn. Hieronder een weergave van de ligging van Niekerk.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Niekerk in één oogopslag.

Historie Niekerk

De herkomst van de naam is niet met zekerheid bekend, maar aangenomen wordt dat de naam is ontleend aan het stichten van een kerk alhier vanuit Oldekerk. De eerste vermelding van de plaats dateert van 1385 en vermeldt reeds 'Olde unde Niekerke ende Phane'. De kerk van Oldekerk werd later afgebroken, zodat Niekerk nu een oudere kerk heeft dan Oldekerk.

De oudste sporen van bewoning zijn tijdens opgravingen in 1995 en 1996 gevonden in de vorm van haardkuilen in de polder Het Zuiderland ten zuiden van Niekerk, waarvan de oudheid door C14-datering dateert uit ongeveer 7000 v.Chr. Het betrof hier tijdelijke

bewoning in het stroomdal van de Oude Riet. Permanente bewoning vond plaats tijdens de trechterbekercultuur en enkelgrafcultuur, waarvan resten zijn teruggevonden bij Oosterzand en Kuzemer. Tussen ongeveer 2000 v.Chr. en de vroege middeleeuwen is er voor zover bekend geen permanente bewoning in het gebied geweest. In de middeleeuwen vestigden boeren zich op een strook heide en bos tussen het Oldekerkermeer en het Faan, het begin van het huidige dorp. In dit gehucht werd waarschijnlijk vanuit Oldekerk rond het jaar 1000 (volgens bronnen) een houten kerkje gesticht, dat op zijn vroegst in de 12e of eerste helft van de 13e eeuw vervangen werd door een stenen kerkje (over een houten kerk bestaan echter geen bronnen). De parochie werd opgedeeld in een noorderkluft en een zuiderkluft, die van elkaar gescheiden werden door de Zandumerweg; de oude as van het dorp. Hier ontstond ook het lough; de dorpskom. De parochie vormde vroeger onderdeel van de oude landstreek Oosterdeel-Langewold, een onderkwartier van het Westerkwartier. In de late middeleeuwen streefde Niekerk Oldekerk voorbij in belang. Kerkelijk vormde Niekerk een gemeente met Oldekerk en Faan, waar ook een kerkje stond. Rond 1616 werd Oldekerk bij Sebaldeburen gevoegd, maar in 1683 kocht dat dorp zich weer los om weer bij Niekerk te kunnen worden gevoegd. Het kerkje van Faan werd daarop te klein voor de diensten en werd alleen nog gebruikt voor bijzondere diensten.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en ligt tussen de kernen Niekerk en Zuidhorn. Het plangebied ligt in de streek Faan. Het woord faan komt van het Oudfries 'fane', wat veen betekent. De omgeving is dan ook inderdaad veenachtig. Faan ligt aan het Hoendiep en de brug in de weg van Zuidhorn naar Niekerk heet dan ook de Fanerbrug. Ten noorden van Faan ligt het Niekerksterdiep.

De naam geniet in de provincie enige bekendheid vanwege de verhalen rond Rudolf de Mepsche die ook wel als de Mepsche van Faan bekendstaat en woonde in Huis Bijma. Het vroegere schathuis van Huis Bijma werd later verbouwd tot boerderij. Deze boerderij is onderdeel van het plangebied en blijft behouden in de voorgenomen plannen.



Fig. 2.2: Een weergave van de boerderij (Huis Bijma) en de voormalige 'schathuis' en bijgebouw op het perceel, die blijven behouden.

Tegenover het perceel Fanerweg 1 is een woonbestemming gelegen. Verder aan de Fanerweg nog een enkele woning en agrarisch bedrijf. Overwegend agrarische gronden vormen het kenmerkend beeld van dit gebied. Langs de Fanerweg is sprake van een kenmerkende groenstructuur met eikenbomen langs beide zijden van de weg.



Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving

Op het perceel staat een voormalig boerderij (woonhuis met langsgevel en schildkap) en een haaks geprojecteerde schuur van de boerderij. Achter de schuur staat een bedrijfsgebouw die ca. 650 m² groot is. Dit bedrijfsgebouw zal worden gesloopt. Ook wordt de aanwezige erfverharding (circa 745 m²) en een kuilplaat (van 223 m²) ten behoeve van de agrarische functie verwijderd. Naast het woonhuis staat nog een ander bijgebouw van ca. 120 m², die blijft behouden.

De op het perceel aanwezige boerderij is ook als 'karakteristiek' aangeduid. Onderstaand is de beschrijving daarvan weergegeven.

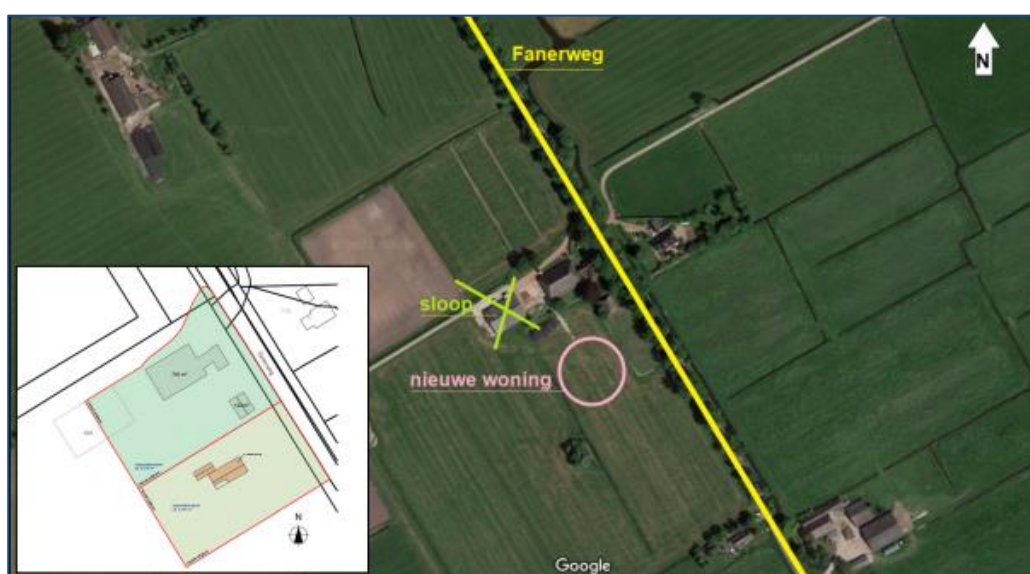


Fig. 2.4: Indicatieve weergave van het plangebied ten opzicht van de directe

Op het voormalig agrarisch perceel wordt naast de boerderij en bijgebouw de nieuwe (compensatie)woning gerealiseerd. Ten behoeve van deze plannen zullen geen bomen worden gekapt geen sloten, vijvers of andere watergangen gedempt.



Fig. 2.5: Een weergave van de gronden waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

2.3 Voorgenomen plannen

Het voormalig agrarisch perceel wordt opgedeeld en kadastraal gesplitst. Elke perceel krijgt een woonbestemming met een bouwmogelijkheden. Het perceel Fanerweg 1 krijgt een omvang van ca. 6400m². Het nieuwe, afgesplitste perceel een oppervlakte van va. 4600 m². Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig voor de compensatiewoning maar er zal aansluiting worden gezocht bij de algemeen voor het Wonen geldende aan bouw- en gebruiksregels zoals die gelden voor de omliggende woonpercelen.

Op de volgende bladzijde is nog weergave gedaan van de beoogde nieuwe inrichting van de twee woonpercelen.



Fig. 2.6: Een weergave van de nieuwe perceelsinrichting met de twee woonpercelen en nieuwe woning.

2.4 Landschappelijke inpassing

Belangrijk onderdeel van de ruimte voor ruimte ontwikkeling is het landschapsplan. Met het landschapsplan wordt een zorgvuldige inpassing van zowel de bestaande als de nieuwe woning bewerkstelligd, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied alsmede met de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Het landschapsplan is in overleg met de gemeente tot stand gekomen.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing van het perceel juridisch is geborgd.

Hierna wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd dat de uitvoering ervan ook daadwerkelijk zal gaan plaatsvinden.

Onderstaand volgt eerst een weergave van de beoogde erfinrichting waarna deze erfinrichting tekstueel wordt onderbouwd.



Op de tekening zijn de bestaande bomen in donkergroen weergegeven, de nieuw aan te brengen erfbeplanting is in een lichtere tint groen getekend. De Fanerweg is aan weerszijden voorzien van eiken laanbomen die in een onregelmatig verband zijn aangeplant. Op het voorterrein van de boerderij staan drie grote lindes, dit zijn waarschijnlijk doorgeschoten leilindes.

De nieuwe woonkavel is direct aan de zuidoostkant van de bestaande boerderij gesitueerd. Er is gekozen voor een opzet met een relatief ver teruggerooid schuurachtig bouwvolume. Dit terugrooien is gedaan om stedenbouwkundig niet met de markante boerderij te gaan concurreren. Bovendien kan door dit terugrooien de oude landgoedsloot op de beide erven worden gehandhaafd. De nieuwe woning manifesteert zich als ware het een bijgebouw van de bestaande boerderij. Bij de voorgestelde erfbeplanting spelen bomen een belangrijke rol. Door de opgaande boombeplanting op de beide erven manifesteert Fanerweg 1 zich als één omsloten groene enclave in het open landschap. De nieuwe schuurwoning leunt tegen een bomenrij die langs de perceelscheiding van beide woonkavels wordt aangebracht. Hierdoor ontstaat een clustering van bestaande en nieuwe bebouwing. Bovendien is de decentrale plaatsing van de schuurwoning gunstig voor de bezonning van woning en tuin. Een nieuwe randsloot omkadert de beide woonkavels. Deze sloot is verbonden met de brede sloot

langs de Fanerweg en de oude landgoedsloot van de voormalige borg. De perceelscheiding tussen beide woonkavels wordt eveneens gevormd door een nieuwe sloot.

De Schuurwoning

De kavel van de schuurwoning heeft een oppervlakte van circa 4.800 m², inclusief het groene voorterrein tussen de bestaande en de nieuw aan te leggen sloot. De footprint van de schuurwoning is circa 250 m². De inrit van de schuurwoning, die leidt over 2 brug-achtige dammen, voert rechtsreeks naar de garage. Er is sprake van één gezamenlijke inrit ter ontsluiting van het nieuwe woonperceel op de Fanerweg. De garage kan als gekapte aanbouw worden gerealiseerd. De dakhellingen van hoofdgebouw en aanbouw dienen gelijk te zijn.

Het grote groene voorterrein van de schuurwoning kan beplant worden met hoogstam fruitbomen, die als een laantje gericht zijn op de oude kapschuur van de aanpalende boerderij. De westelijke en zuidelijke erfgrenzen zijn losjes beplant met bomen van de eerste grootte, waardoor er vanuit de woning en vanuit de tuin mooie ingekaderde uitzichten naar het open buitengebied ontstaan. Vanuit het landschap manifesteert de tuin zich als één omsloten groene enclave. Aan de westelijke kavelgrens is bij de sloot een eenvoudig prieel als uitzichtpunt geplaatst. Hier is het in de namiddag en avond heerlijk zitten.

De bestaande boerderij

De oppervlakte van deze woonkavel bedraagt circa 6.400 m². De boerderij zal in pandig worden opgewaardeerd tot een comfortabele woning. Na sloop van de vrijstaande schuur aan de achterzijde van de boerderij, wordt het erf heringericht. De ontsluiting van de boerderij blijft zoals deze is, parkeren kan informeel aan de rechter zijkant van de boerderij plaatsvinden.

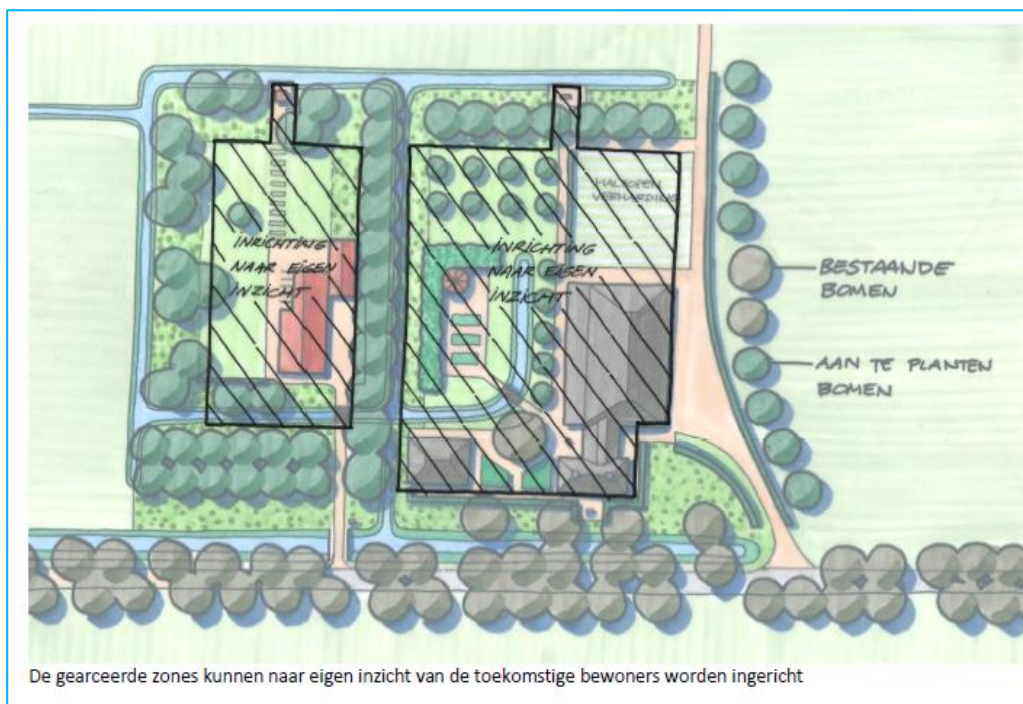
Het ontwerp van het erf volgt het L-vormige tracé van de oude landgoedsloot. Er is rond de boerderij en de oude kapschuur een L-vormig halfverhard gebied ontworpen, met als eyecatcher een formele tuinaanleg die wordt ingeklemd door boerderij en kapschuur. Vanaf de weg gezien is dit tuingebied ingekaderd door een halfhoge haag. In deze haag is een plek uitgespaard voor een klein, modern kunstwerk, centraal voor de symmetrische gevel van de boerderij. Aan de overkant van de bestaande sloot is een schaduwtuin ontworpen, ingekaderd door een L-vormige groep rhododendrons. In de hoek van deze schaduwtuin is als een soort "folie" een prieel geplaatst. Het zonnige en schaduwrijke tuingedeelte zijn verbonden door een kleinschalige vlinder over de oude landgoedsloot.

De romp van de kop-hals-romp boerderij kan een kleinschalige, woninggebonden bedrijfsfunctie krijgen. De bedrijfsentree kan in de achtergevel van de romp worden aangebracht. Bij deze achtergevel is een strook met 7 haakse parkeerplaatsen ontworpen. Door deze configuratie worden de woon- en bedrijfsfuncties optimaal gescheiden en is de privacy van de bewoners gewaarborgd. Het achterste erfgedeelte is als een bomenweide van circa 50x25 meter vormgegeven. Deze bomenweide kan op allerlei manieren worden gebruikt: paardenbak, speelweide, ruimte voor buitenconferenties, schapenweide, trapveldje, fruitbomenweide et cetera. Door deze bomenweide loopt een pad dat bij de nieuwe randsloot eindigt. Hier kan een moderne parkbank met hoge rug worden geplaatst als beschutte belvédère. Op de

volgende pagina is een aantal referenties verzameld voor de architectuur van de nieuwe schuurwoning.

Beplanting

Voor de landschappelijke inpassingskwaliteit is vooral de boom- en haagbeplanting langs de kavelranden van groot belang. Het voorstel voor de nadere tuin-/erfinrichting is facultatief. De bomen buiten deze tuin-/erfzones zijn inheemse bomen van de eerste grootte, aan te planten met kluit in een minimale maat van 18-20 cm stamomtrek. Op de volgende pagina is afgebeeld welke zones naar eigen inzicht van de bewoners kunnen worden ingericht.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen*

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening (titel 2.3).

11.2.2 Ruimte voor ruimte regeling

Wij zien 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 hebben wij hier regels voor opgenomen (titel 2.3).

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Over ruimte-voor-ruimte-regeling is daarin het volgende verwoord in artikel 2.13.4.

Artikel 2.13.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling

In afwijking van artikel 2.13.3 kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:
 1. de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;
 2. de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt 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 het tweede lid;
 5. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- b. 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 of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter

compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, mits:

1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
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;
3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt 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;
6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
7. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat het gestelde onder b van toepassing is. Er wordt ook voor minimaal 750 m² aan verouderde agrarische bedrijfsgebouwen, erfverharding en kuilvoerplaten verwijderd. De bestaande kapschuur heeft een cultuur historische waarde. Deze wordt daardoor niet gesloopt.

Hierna zullen de genoemde criteria worden gemotiveerd:

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

Het verzoek past binnen de gemaakte bilaterale woningbouwafspraken tussen de provincie Groningen en gemeente Westerkwartier van 15 december 2021 (zie paragraaf 3.3.2) als ook past het verzoek binnen de kaders van de Woonvisie Westerkwartier 2020 – 2025 (zie paragraaf 3.3.4).

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;

Hieraan wordt voldaan, zie ook het als bijlage 1 van de regels bijgevoegde erfinrichtingsplan.

3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
In het erfinrichtingsplan is inzichtelijk geworden dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de ermee gepaard gaande erfinrichting een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vormt.
4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
In het erfinrichtingsplan zijn voor het gebied kenmerkende elementen teruggekomen in het plan die bij het gebied horen.
5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt 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;
Er zal niet meer dan 300 m² aan bebouwing per bouwperceel aanwezig zijn.
6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
Tezamen met de stedenbouwkundige van de gemeente is voor dit plan de maatwerkmethode doorlopen en dat heeft geleid tot de erfinrichting zoals verwoord in dit 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, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
Dit aspect is niet van toepassing.
8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.
De betreffende gronden zijn niet gelegen binnen 1 van de genoemde kaartlagen.

Over de invulling van het gewenste bouwplan heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden. De te bouwen compensatiewoning wordt maximaal 300 m² groot. De hoeveelheid aan gebouwen dat gesloopt gaat worden is circa 650 m², zodat per saldo circa 350 m² minder aan bebouwing aanwezig zal zijn. Het bouwplan wordt verder op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. Tevens bevinden de gronden zich niet op binnen de kaart 6 weergegeven waardevolle gebieden. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid aangaande de ruimte voor ruimte regeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Door de herindeling van de gemeente en de gedateerdheid van de beleidsstukken van de voormalige gemeenten is besloten om te kijken naar nieuwe beleidsdocumenten die

van toepassing zijn. Er is daarbij beoordeeld aan de hand van 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.

3.3.1 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 te slopen, de agrarische bestemming te beëindigen en een woning mogelijk te maken op de locatie die op een gedegen wijze landschappelijk wordt ingepast, draagt het initiatief bij aan een ruimtelijke kwaliteitsslag en vitaliteit.

3.3.2 Bilaterale woningbouwafpraak tussen provincie Groningen en gemeente Westerkwartier

Op 15 december 2021 zijn er tussen de gemeente Westerkwartier en de provincie Groningen afspraken gemaakt hoe om te gaan met de woningbouwplannen in de voormalige gemeenten Grootegast en Marum. Het betreft de volgende afspraken:

1. De gemeente Westerkwartier ontwikkelt in de voormalige gemeenten Grootegast en Marum, conform Woonvisie Westerkwartier 2020-2025, voor 600 woningen (minus de sloopopgave) plannen in de periode 2020 tot en met 2029;
2. Indien het totaal van woningbouwplannen (minus de sloopopgave) in de voormalige gemeenten Grootegast en Marum boven de 600 woningen uit lijkt te komen, vindt er opnieuw overleg plaats tussen de gemeente Westerkwartier en de provincie Groningen;
3. Er is uitwisseling mogelijk tussen deze 600 woningen en de woningbouwruimte voor de rest van de gemeente Westerkwartier, zoals die door de gemeente is overeengekomen binnen de regio Groningen-Assen.

Het betreffende woningbouwplan, toevoegen van 1 woning op het perceel Fanerweg 1 in Niekerk, past binnen deze gemaakte bilaterale afspraken als ook binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 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 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 2.4.3). Daarmee is het initiatief in lijn met het herindelingsdvvies.

3.3.4 **Woonvisie Westerkwartier 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 voorzieningskernen.

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. 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.

Verder is ambitie 5 'Open voor impulsen in het buitengebied' van belang. Die luidt integraal overgenomen als volgt :

Naast onze dorpen kent het Westerkwartier een groot buitengebied. Inwoners waarderen de rust, ruimte en natuur van het buitengebied. We willen dit behouden, maar ook ruimte bieden voor plannen die bijdragen aan een fijne leefomgeving of een impuls geven aan recreatie en toerisme.

- a. Bij vrijkomend agrarisch vastgoed kijken we hoe deze het beste invulling kan krijgen en voorkomen kan worden dat het pand verpaupert. Dit kan een andersoortige woonfunctie zijn, maar we staan ook open voor functieverandering, een sloopregeling of de ruimte-voor-ruimte regeling. We kijken in overleg met omwonenden en dichtbij liggende dorpen wat de beste invulling is.*
- b. We zijn specifiek uitnodigend naar recreatieve ondernemers. Een actueel voorbeeld betreft paardenhouders (Westerkwartier Paardenkwartier). Zij kunnen woonbestemmingen in vrijkomend agrarisch benutten. Verzoeken voor extra woningen in het buitengebied zien we echter wel als uitzondering en deze vragen ook om provinciale instemming.*

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 in het kader van ruimte-voor-

ruimte. 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 3.1). Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie.

3.3.5 Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid

Het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie Groningen is vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. 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. In Westerkwartier is dit beleid rechtstreeks overgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied Leek en Zuidhorn. In de bestemmingsplannen buitengebied Grootegast en Marum is dit beleid nog niet opgenomen. Gemeentebreed is het ruimte-voor-ruimte beleid wel uitgangspunt en wordt hieraan getoetst, ook in voormalig Grootegast en Marum.

Voorliggend initiatief is passend binnen de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening. Bovendien wordt aan de overige voorwaarden van de regeling voldaan. Het initiatief is daarmee niet strijdig met het ruimte-voor-ruimte-beleid.

3.3.6 Welstandsnota

De Welstandsnota vormt de basis voor welstandsbeoordeling en vormt daarmee ook de basis voor de beoordeling van het voorliggend initiatief. Voor het plangebied geldt nog de welstandsnota van de voormalige gemeente Grootegast.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied Buitengebied.

De bebouwing in het buitengebied kenmerkt zich door een landelijke uitstraling: één bouwlaag met kap in gedekte kleuren. Dit betreft zowel woningen als (grote) schuren. Hoofdzakelijk wordt rode baksteen voor woningen en schuren/bijgebouwen toegepast ofwel donkergroene gevels voor schuren/bijgebouwen met donkere daken. Dit past goed in het landschap. De hedendaagse agrarische bebouwing maakt een ontwikkeling door met stallen met open gevels en dakvlakken en gevels in plaatmateriaal. Beide zijn inpasbaar in het landschap door te kiezen voor een rustige uitstraling in de genoemde kleurstellingen.

Er is verscheidenheid doordat elk pand een eigen uitstraling heeft, er afwisseling is van grote en kleine panden en een afwisseling van boerderijen en woningen. Er is ook een grote samenhang doordat de bebouwing hetzelfde basistype heeft. Daarnaast geeft de

meestal aanwezige erfbepanting een versterking van de landelijke sfeer.

Of een bouwplan past in zijn omgeving, in dit geval op de betreffende locatie in het buitengebied, is een heel belangrijk aspect. Daarom moet bij (ver)bouwplannen goed gekeken worden naar de bestaande situatie/omgeving met eventuele omliggende bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan kan gevraagd worden om een landschappelijk inpassingsplan.

In het buitengebied kan gesproken worden van een basistype dat altijd past. Hiervoor zijn toetsingscriteria opgesteld. Uitzonderingen op dit basistype zijn in principe niet mogelijk. Indien uitzonderingen op dit basistype noodzakelijk zijn, dan moet onderbouwd worden waarom deze op de locatie toch passend worden geacht.

Criteria basistype

- (bedrijfs)woningen van één bouwlaag met kap haaks op de weg;
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen;
- rode baksteen (in Opende is de Friese gele baksteen wel passend);
- donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode dakpannen of rieten kappen;
- kleurstelling kozijnen en daklijsten: hoofdzakelijk gebroken wit en/of donkergroen;
- dakkapellen;
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
 - tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak.
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
 - zijwanden gesloten;
 - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de woning.

Landschappelijke inpassing woning, schuren en bijgebouwen

Door onder meer erfbepanting in streekeigen soorten ten behoeve van logische inpassing in de omliggende landschapstype, die bijdraagt aan de groene uitstraling van het buitengebied.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

Ter plaatse is sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming houdt in dat nader onderzoek naar archeologie nodig is bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingreep) van meer dan 500 m².

Door onderzoeksbureau De Steekproef is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied Fanerweg 1 ligt op het uiteinde van een glaciale rug. Omstreeks het einde van de steentijd veranderde het gebied van een dekzandlandschap in een veenmoeras. Na inbraken van de Lauwerszee in de vroege middeleeuwen veranderde het gebied in een kwelder. Noordelijk grenzend aan het gebied heeft de borg Bijma gestaan die is afgebroken in 1860. In 1957 is het terrein onder archeologische begeleiding afgegraven en geëgaliseerd waarbij de grachten zijn gedempt. Hierbij zijn archeologische resten van voorgangers van de borg gevonden waarvan de oudste resten teruggaan tot in de twaalfde eeuw. Op de plek van de huidige boerderij in het plangebied stond het schathuis oftewel de veestal van de borg. Zuidelijk ervan lagen onder meer een tuin, een boomgaard, bos en een vijver.

Bij het veldonderzoek is een dik pakket dekzand op keileem vastgesteld. Op de lagere delen is klei afgezet waarvan het meeste is vermengd met de top van het dekzand. Door langdurig gebruik van het gebied als onder meer tuin, boomgaard en akker is de bodem flink geroerd. Daardoor zullen eventuele archeologische resten uit de steentijd sterk zijn aangetast. Wel kunnen diepere delen van resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd bewaard gebleven zijn. Het onderzoek heeft relatief veel vondsten opgeleverd met vooral scherven kogelpotaardewerk en fragmenten kloostermoppen uit de late middeleeuwen en scherven roodbakkerd aardewerk uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De vondsten vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van een vindplaats uit die tijd, hoewel het ook mogelijk is dat het materiaal van buiten het plangebied is aangevoerd.

Selectie-advies door senior KNA-prospecteur

Het advies is om de locatie van de nieuw te bouwen woning nader te onderzoeken door middel van een proefsleuf. Als binnen het plangebied ander graafwerk nodig is zoals voor de aanleg van sloten, vijvers en dergelijke, dan wordt geadviseerd die delen mee te nemen bij dat onderzoek. Het doel hiervan is om te bepalen of er geassocieerd met

de aangetroffen scherven aardewerk en fragmenten kloostermoppen archeologische sporen aanwezig zijn die bedreigd worden door de ingrepen. Een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau volgens een vooraf door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Tenslotte wordt er op gewezen dat voor al het graafwerk geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Dat kan bij de gemeente Westerkwartier.

Selectiebesluit bevoegde overheid

De bevoegde overheid, de gemeente Westerkwartier, heeft het rapport getoetst en heeft op 31 maart 2022 laten weten bovengenoemd selectie-advies over te nemen. Er zal dus een nader proefsleuvenonderzoek gaan plaatsvinden. De resultaten daarvan worden later aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.2

Cultuurhistorie

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

Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarde het volgende: *"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

De voormalige boerderij op het perceel Fanerweg 1 heeft een karakteristieke bouwaanduiding. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" moet de

instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. De bestaande boerderij en bijgebouw op het perceel blijven behouden. Er vindt vanuit het bebouwingsbeeld geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Een (verkenkend) bodemonderzoek voor dit plan is vereist, immers de nieuwe woning is aan te merken als een verblijfsruimte.

Door onderzoeksbureau Koops Grondmechanica is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, zink, naftaleen, minerale olie en xylenen.

Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen. Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten, zijn de in het grondwater gemeten gehalten niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat de verhoogde gehalten in het grondwater zijn veroorzaakt door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom geen sprake.

De oorzaak van de verhoogde gehalten minerale olie, naftaleen en xylenen is op basis van de gegevens niet te achterhalen. Zoals al eerder aangegeven bevindt de bovengrondse brandstoftank zich buiten de invloedssfeer van het onderzoeksgebied. Van de verhoogde parameters zijn bovendien gehalten bepaald die ver beneden de onderzoeksnorm voor nader onderzoek blijven liggen.

Toetsing hypothese

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat

de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting (licht verhoogde gehalten in het grondwater). Aanpassing van de hypothese wordt niet wenselijk geacht. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen volgens het onderzoeksbureau derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.4 Ecologie

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

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

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn 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. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.4.1.1 Natura 2000

Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzings- of directe invloedssfeer

(minder dan 3 kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn. De onderzochte locatie bevindt zich op ca. 5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (Leekstermeergebied), echter deze is niet verzuringsgevoelig. Een verzuringsgevoelig Natura 2000 gebied bevindt zich op ruim 15 kilometer afstand. Gezien de omvang van het bouwplan en de afstand tot dit N2000 gebied geldt er geen belemmering hierop.

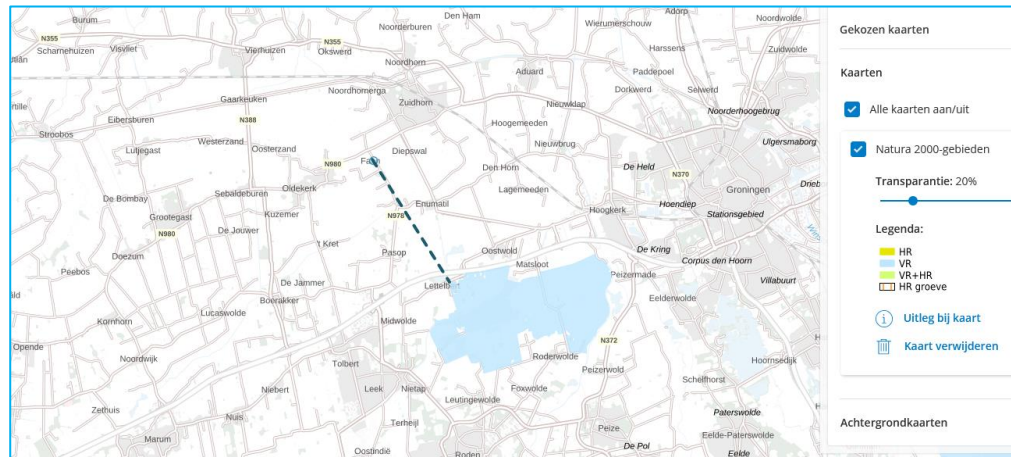


Fig. 4.1: Ligging van de onderzochte locatie ten opzichte van N2000. Bron: Atlas Leefomgeving.

4.4.1.2

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de gebruiksfase. De emissie tijdens de aanlegfase hoeft sinds 1 juli 2021 niet meer meegenomen te worden in de beoordelingssystematiek rondom stikstof en richt zich dus alleen nog op de gebruiksfase van het plan.

Voor de woningbouw van de compensatiewoning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator” buiten beschouwing.

De tabel hierna geeft inzicht in het verloop van de stikstofdepositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Hier is sprake van een project waarbij er maximaal 1 woning wordt gebouwd op een afstand van ruim 15 kilometer afstand van een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied. Hier zal geen sprake zijn van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar en is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor het bouwplan.

4.4.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt op ca. 300 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Groningen. Er geldt geen invloed vanuit het bouwplan op deze gebieden omdat het project zich niet binnen het NNN bevindt.

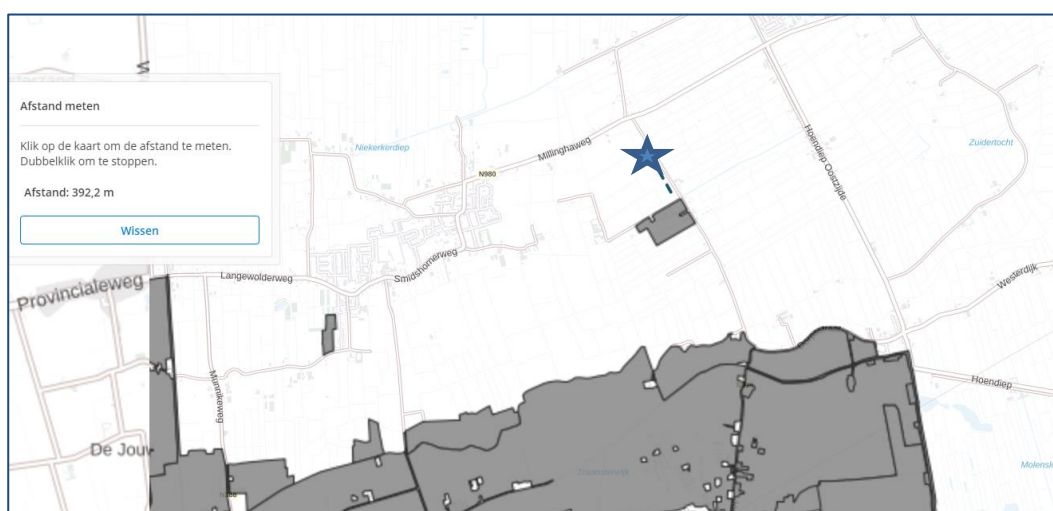


Fig. 4.2: Ligging van onderzochte locatie (rode cirkel) ten opzicht van het NNN (blauw). Bron: Atlas Leefomgeving.

4.4.2

Soortenbescherming

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

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

Aangezien er verouderde bebouwing wordt gesloopt is er een ecologische quickscan nodig.



Fig. 4.3: Een weergave van de nieuwe kavel

Door onderzoeksbureau EcoMilieu is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels;

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

(Broed)vogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te

voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november. Nieuwe kavelsloten dienen in verband met de zorgplicht eerst geheel uitgegraven te worden, alvorens deze worden aangetakt.

Aanvullend is vanuit het ecologisch bureau nog het volgende aangegeven naar aanleiding van een gemaakte vooroverlegreactie vanuit de provincie.

Zoals in de rapportage van de quickscan natuurtoets (EM210716, van 20-10-2022) staat vermeld zijn in het plangebied als ook in de schuur alleen algemene broedvogels te verwachten als houtduif, holenduif, roodborst etc. Er zijn geen sporen aangetroffen die ook maar enigszins duiden op beschermde / kwetsbare broedvogelsoorten, als boerenwaluw, huiswaluw, zwarte roodstaart of uilensoorten. Mocht in het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd, dient u vooraf aan de werkzaamheden de planlocatie altijd door een ecooloog te laten controleren op broedgevallen van vogels.

Omdat we ten tijde van het uitgevoerde veldbezoek, al in veel provincies onderzoek doen en hebben gedaan naar beschermde kleine marterachtigen, egel en haas, nemen we die soorten standaard mee in het onderzoek en vermelden deze natuurlijk ook waar nodig/mogelijk. Van deze soorten zijn in het plangebied geen sporen aangetroffen van verblijfplaatsen of foerage. Bunzing en haas kunnen incidenteel wel foeragerend worden verwacht in het plangebied. maar gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied worden, door de geplande activiteiten, geen negatieve effecten verwacht op deze soorten.

Vanuit ecologisch oogpunt is het uitvoerbaar.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

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

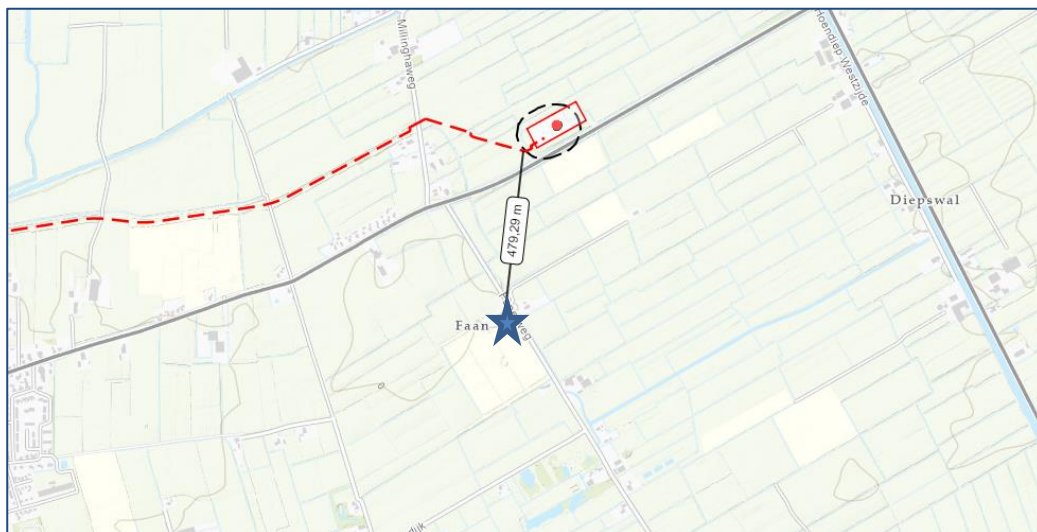


Fig. 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Zoals bovenstaande verbeelding laat zien zijn op ruime afstanden (ca. 480 meter) een Bevi-inrichtingen en een gastransportleiding gelegen. Een route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten zijn in de directe nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied valt niet binnen de Provinciaal basisnet Groningen (N980 en N978) en daardoor niet in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” gelegen. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt.

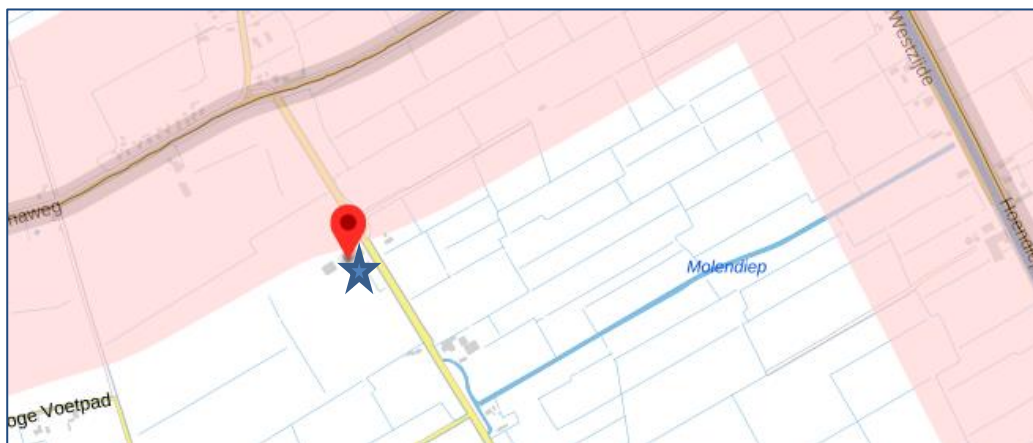


Fig. 4.5: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Conclusie beoordeling externe veiligheid

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

4.6

Geluid

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plan voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning. Een woning is aan te merken als een geluidgevoelig object.

4.6.1 ***Wegverkeerslawaai in relatie tot de nieuwe woning***

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied is gelegen aan de Fanerweg dat een gezoneerde weg is. In dat geval is er sprake van een geluidszone en is een akoestisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De nieuw te realiseren woning komt te liggen binnen de wettelijke geluidzone van de "Fanerweg" met een snelheidsregime van 60 km/uur. Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting op de te realiseren woning als gevolg van het verkeer op voornoemde weg. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden niet overschrijdt. Met betrekking tot wegverkeerslawaai zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.6.2 ***Overige bronnen inrichting***

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

4.6.3 ***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 ***Bedrijven en milieuzonering***

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarisch perceel naar twee woonbestemmingen en het realiseren van een nieuwe

woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor de nieuwe woning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Ten opzichte van de woning in het plangebied zijn in omliggende omgeving in zuidoostelijke richting op ruim 155 meter een agrarisch perceel en bedrijf (Fanerweg 8) gelegen. Voor agrarische bedrijven wordt in het algemeen een richtafstand van 30 - 50 meter aangehouden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er is geen milieuhinder te verwachten.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

Wel zal na afloop van de procedure nog een schriftelijk bericht van een bedrijfsbeëindiging namens de eigenaar te worden ingediend bij de gemeente.

4.8

Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9

Verkeer en vervoer en parkeren

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

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerkwartier minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Voor de aanleg van een nieuwe in-/uitrit zal een inritvergunning worden aangevraagd.

4.10

Watertoets

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

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

Voor het uitvoeren van de watertoets is uitgegaan van de volgende gegevens:

1. De afname aan bebouwing op het perceel is in totaal door sloop van de schuur en verwijderen van de kuilplaat 828 m². Daarnaast wordt er ook 745 m² aan erfverharding op het perceel verwijderd;
2. Ter plaatse is geen riolering aanwezig;
3. Afvalwater van de bestaande en nieuwe woning wordt afgevoerd naar een IBA/Sceptic tank;
4. Hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd en zal door de grond wegzijgen. Wel wordt er nog nieuw water aangelegd binnen het plangebied. Dat (nieuwe) water is ook zichtbaar op onderstaande tekening.



Op 1 februari 2022 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest en is de 'standaard waterparagraaf – korte procedure' van toepassing.

Dit plan heeft naar verwachting een beperkte invloed op de waterhuishouding. Deze Standaard Waterparagraaf kan worden gebruikt voor de uitwerking van de relevante wateraspecten in het plan.

Vanuit het waterschap is per mail van 2 februari nog op de voorgestelde tekst van paragraaf 4.10 gereageerd. De reactie is daarbij als volgt.

Mijn advies is om het hemelwater af te voeren naar de (nieuwe) sloten. Temeer omdat aanvoer c.q. toevoer in droge perioden niet mogelijk is vanwege de hoge ligging van het perceel ten opzichte van de omgeving.

Om droge sloten te voorkomen is het raadzaam al het hemelwater daarin op te vangen. En mogelijk ook vast te houden middels een stuwte of stuwende duiker. Dat is nu ook al het geval met de 'oude landgoedsloot'.

Compensatie voor versnelde afvoer is niet aan de orde. Er is een afname aan verhard oppervlak én wordt een nieuwe sloot toegevoegd.

En het is verstandig om aan te geven dat voor het graven van de nieuwe sloot een watervergunning nodig is.

De ontvangen mail van het waterschap is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.11

M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011

heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Burgerparticipatie

Initiatiefnemers hebben de bewoners van een tweetal adressen geïnformeerd over de plannen. Het gaat dan om de adressen Fanerweg 1 en Fanerweg 6. Het perceel Fanerweg 1 maakt onderdeel uit van het project zelf. De bestaande boerderij is in 2021 verkocht en de nieuwe eigenaar is volledig op de hoogte van de ontwikkelingen.

Het perceel Fanerweg 6 is gelegen aan de andere kant van de straat. De huidige bewoners zijn in het begin geïnformeerd over de plannen en hebben zelf belangstelling getoond om het te kopen en zelf te ontwikkelen.

Vooroverleg

Vanuit het gevoerde vooroverleg is vanuit de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest een schriftelijke reactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Beide schriftelijke reacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna worden ze beiden behandeld.

1. Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per brief van 15 maart 2022 gereageerd. Vanuit de provincie is gevraagd om bij het provinciaal beleid uit te gaan van de provinciale Omgevingsverordening van februari 2022 in plaats van de versie van februari 2021. Hieraan is gehoor gegeven door in het ontwerpbestemmingsplan uit te gaan van de versie van februari 2022.

Verder vraagt de provincie aandacht te schenken op het gebied van het wonen en daarbij specifiek naar de bilaterale afspraken die gemaakt zijn tussen gemeente Westerkwartier en de provincie Groningen over de woningbouwaantallen in de voormalige gemeenten Grootegast en Marum. De provincie verzoekt de gemeente om alsnog aan te geven of het plan past binnen deze afspraken.

Hieraan is voldaan door in paragraaf 3.3 een aanvullende passage daaraan te hebben opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Verder vraagt de provincie aandacht voor het ecologisch onderzoek en aan te geven of voor de eventuele broedvogels een ontheffing nodig is als het zou gaan om het weghalen van eventuele geschikte nestplaatsen.

Als laatste gaat de provincie in op het onderdeel bodem. Het verkennend bodemonderzoek wat is uitgevoerd is alleen gedaan ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw van de bedrijfswoning. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van het overige herin te richten terrein is verder niet verkennend onderzocht, zo geeft de provincie aan. Het advies van de provincie is om hier alsnog een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, indien daar aanleiding toe bestaat.

Op basis van nader overleg met de provincie en gemeente en op basis van de bestaande situatie, (grond in gebruik met agrarische bestemming, grond als erf in woonsituatie), is de aannahme gedaan dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik en dat er nu in het kader bestemmingsplanprocedure geen aanvullend onderzoek nodig is.

2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft per brief van 18 februari 2022 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan en hebben daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen en hebben nog enkele adviezen/aanbevelingen gedaan.

Ontwerp bestemmingsplan

Invoegen uitkomsten ter inzage ligging verwerken na termijn.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

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 beslissend.

7.2 Planvorm

Zoals in de inleiding (hoofdstuk 1) is vermeld, is in deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de bestaande juridische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014' vrijwel één op één overgenomen.

Voor de realisatie van dit plan wordt de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de POV Groningen gevolgd. Bij de herziening van het plangebied van de voormalige gemeente Grootegast wordt deze regeling opgenomen.

7.3 Opzet van de regels

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 : Agrarisch

Deze bestemming betreft gronden waar voorheen nog sprake was van een agrarisch bouwvlak. Nu geldt dat deze gronden agrarisch mogen worden gebruikt zonder bouwmogelijkheden omdat hier geen bouwvlak meer is gelegen.

Artikel 4 : Wonen

Binnen deze bestemming en bijbehorende artikelen is verwoord welke gebruiks- en bouwregels er gelden voor de woningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

Artikel 5, 6 en 7 : Waarde - Archeologie 3, 4 en 5

Binnen deze dubbelbestemmingen is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is.

Artikel 8 : Waarde – Open gebied

De landschappelijke waarde in de vorm van openheid is hier van belang. Deze gebieden zijn ook van belang voor de weidevogels vanwege de openheid, de rust, vochtige bodem, plasdraspercelen in het vroege voorjaar, voldoende voedsel, structuurrijke kruidenrijke grasmat en een groot aandeel hooiland in eerste helft van juni. Ook de gebieden die zijn aangewezen als weidevogelgebied hebben de dubbelbestemming "Waarde – Open gebied". De uitvoering voor het weidevogelgebied vindt plaats op basis van vrijwilligheid.

In deze gebieden wordt in de doeleindenomschrijving de openheid, het verkavelings- en slotenpatroon en (potentieel) waardevolle vegetaties en/of leefgebied voor weidevogels als een kenmerk en te behouden kwaliteit van het gebied vastgelegd. In deze open gebieden is een aantal beperkingen aan de agrarische bedrijven opgenomen; namelijk dat een nieuw agrarisch bouwblok in het kader van bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing niet is toegestaan en bij uitbreidingen van agrarische bedrijven moet rekening worden gehouden met de karakteristieke openheid van het gebied. Uitbreidingen zijn wel mogelijk, maar de openheid van deze gebieden stelt dus wat extra voorwaarden aan een uitbreiding in het kader van de landschappelijke inpassing.

In het aanlegvergunningstelsel zijn een aantal werken en werkzaamheden pas mogelijk nadat een aanlegvergunning is verleend. Aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden betreffen voornamelijk het aanplanten van bomen, bossen en het omzetten van gras- of bouwland in graszodenteelt, het dempen van sloten en ingrepen in de waterhuishouding die leiden tot een verlaging van de grondwaterstand. Bij het aanlegvergunningstelsel geldt dat een vergunning niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Projectgegevens

Project : Fanerweg 1 te Niekerk
IMRO : NL.IMRO.1969.BPBG21HERS3-OW01
Projectnummer : RB 30.221
Versie : 01
Datum : April 2022

RooBeek Advies

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