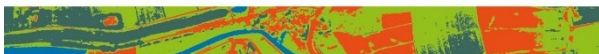


Wijzigingsplan
Landelijk Gebied,
Ter Maars 2 Onstwedde



Opsteller: R.O. Advies Hunzedal 43, 9531 GB BORGER
Status: vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.0037.WZ2107-vs01
Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Datum: 7 december 2021



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

kvk 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Inhoud

1	ALGEMEEN.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3	Huidige en gewenste Situatie	5
1.4	Planologisch kader.....	6
1.5	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Provinciaal beleid.....	8
2.1.1	Omgevingsverordening provincie Groningen	8
2.2	Gemeentelijk beleid.....	8
2.2.1	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Landelijk Gebied (artikel 3.8).....	8
2.2.2	Karakteristieke gebouwen.....	9
3	OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	10
3.1	Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap.....	10
3.2	Bodem.....	10
3.3	Geluid.....	11
3.4	Luchtkwaliteit	11
3.5	Milieuzonering.....	12
3.6	Ecologie.....	12
	Gebieds- en soortenbescherming	12
	Stikstof.....	12
3.7	Water	13
3.8	Externe veiligheid	13
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID (inspraak en vooroverleg).....	16
6	JURIDISCHE TOELICHTING	17
6.1	Algemeen.....	17
6.2	Bestemmingsregeling	17
B I J L A G E N		18
BIJLAGE I	Verkennend bodemonderzoek.....	19

BIJLAGE II	Nader bodemonderzoek.....	20
BIJLAGE III	Watertoets.....	21
R E G E L S	22
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	23
Artikel 1	Begrippen.....	23
Artikel 2	Wijze van meten	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	24
Artikel 3. Agrarisch	25
Artikel 4	Wonen	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 5	Overgangsrecht.....	32
Artikel 6	Slotregel.....	32

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Het perceel Ter Maars 2 te Onstwedde is onlangs van eigenaar veranderd. Het is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. De nieuwe eigenaar is voornemens het perceel voor de woonfunctie te gebruiken. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Dit wijzigingsplan is opgesteld om in deze wijziging te voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied, Ter Maars 2, is gelegen in het buitengebied tussen Stadskanaal en Onstwedde en heeft een oppervlakte van 9.250m² met circa 800m² aan bebouwing. Het perceel heeft een directe aansluiting op de Ter Maars, een doorgaande weg tussen Stadskanaal en Onstwedde.



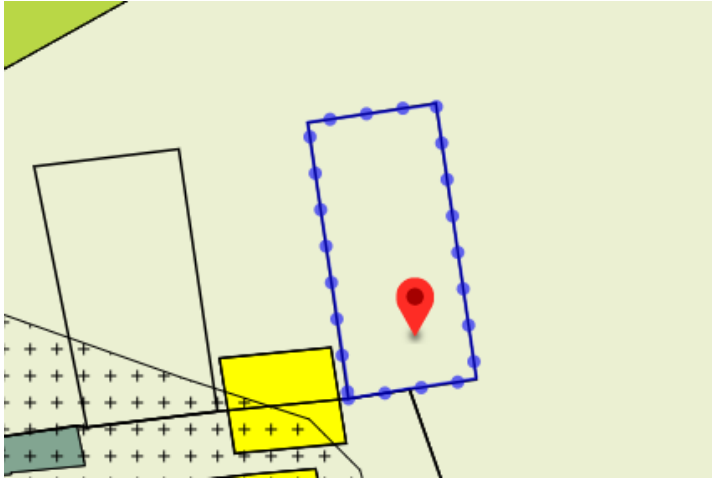
Figuur 1: plangebied (globaal) ingetekend in luchtfoto (bron Google earth) en de kadastrale kaart

1.3 Huidige en gewenste Situatie

Op het perceel aan de Ter Maars 2 staat voormalige agrarisch bebouwing (woning met deel) met een bijbehorend bijgebouwtje (voormalig stookhok). Er is geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering en het voormalig agrarische gebouw is onlangs verkocht. De huidige eigenaar, de initiatiefnemer, is voornemens de bebouwing alleen te gebruiken ten dienste van de woonfunctie.

1.4 Planologisch kader

Het perceel Ter Maars 2 Onstwedde (kadastraal bekend Onstwedde, sectie S, nr. 1154) is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Stadskanaal. Dit is vastgesteld op 23 maart 2009.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009) (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het betreffende perceel zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch” met bouwvlak. Bovendien geldt er ter hoogte van het bouwvlak nog een voorbereidingsbesluit. Deze is erop gericht dat een karakteristiek pand niet meer zonder vergunning gesloopt kan worden. Het doel is om de uitstraling en vormgeving van karakteristieke gebouwen te respecteren.

Het vigerend bestemmingsplan kent op basis van artikel 3.8 een wijzigingsbevoegdheid:

- Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen ten behoeve van:
 1. wonen;
 2. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
 3. sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen;
 4. bedrijven genoemd in de bij de voorschriften opgenomen "Staat van bedrijven";
 5. recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions;
 6. maneges;
 7. opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden.

- I. De activiteiten genoemd onder 2 tot en met 7 zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie.
- II. Het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt en een en ander past binnen het toegekende woningcontingent.
- III. De activiteiten genoemd onder 2 tot en met 7 dienen plaats te vinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat, buitenopslag, bedrijfsactiviteiten en het ten toon stellen van goederen niet zijn toegestaan op het bijbehorende erf.
- IV. Bij de maatvoering dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande hoofdvorm.
- V. Gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing.
- VI. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.
- VII. Er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, met dien verstande dat een besluit tot wijziging niet wordt genomen indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de essentiële ruimtelijke kenmerken.
- VIII. Er mag geen onaantvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan.

In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2.1 van het gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging en wordt aangetoond en gemotiveerd dat aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, zodat medewerking aan onderhavig initiatief mogelijk is via de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming naar Wonen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsverordening provincie Groningen

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

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

Aan bovenstaand beleid wordt voldaan. Het bestaande hoofdgebouw wordt gebruikt als woning. Er wordt slechts één woning toegestaan per perceel. Ook de overige bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

Voorts is in artikel 2.9.1, lid 2 van de Omgevingsverordening opgenomen: "*Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied van de niet binnen het aardbevingsgebied gelegen gemeenten bevat - voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn regels die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristiek en kenmerken van deze gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast*".

De bebouwing op het perceel Ter Maars 2 is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied aangewezen als karakteristiek. In artikel 4, Wonen, van de regels van onderhavig wijzigingsplan is vastgelegd dat de uitwendige hoofdvorm van de bebouwing, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, moeten worden gehandhaafd.

Voorts is in artikel 2.56.1 van de Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde regels dient te bevatten ter bescherming van houtwallen, houtsingels en meidoornhagen. Volgens artikel 2.52.2 van de verordening dient een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de omgeving van esgehuchten regels te bevatten ter bescherming van de landschappelijke openheid, met in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. Teneinde deze kwaliteiten in de nieuwe situatie te kunnen behouden zijn in de regels van dit wijzigingsplan de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van toepassing verklaard die de noodzakelijke bescherming bieden.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Landelijk Gebied (artikel 3.8)

Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied kent op basis van artikel 3.8 een wijzigingsbevoegdheid met een aantal voorwaarden. De voor dit plan van belang zijnde voorwaarden waaraan moet worden voldaan en hoe hieraan wordt voldaan wordt hieronder uiteengezet:

- *Het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m2 bedraagt en een en ander past binnen het toegekende woningcontingent.*
Het plan voldoet aan deze voorwaarde, er blijft, conform de bestaande situatie, één woning op het perceel aanwezig.
- *Bij de maatvoering dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande hoofdvorm.*
Het plan voorziet niet in een wijziging van het uitwendige van de gebouwen. In de regels is geborgd dat de bestaande kenmerkende hoofdvorm van het hoofdgebouw behouden blijft. Verder voorzien de regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied, in een passende maatvoering.
- *Gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing.*
Niet van toepassing. Er is geen sprake van bouw- of afbreken van gebouwen. Er is alleen een hoofdgebouw met bijbehorend bijgebouw aanwezig. Er is geen sprake van verstorende bebouwing op het perceel.
- *Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.*
Op ruim 60 meter afstand is een perceel gelegen met een agrarische bestemming, het betreft een akkerbouwbedrijf. Deze afstand is, mede gezien de tussenliggende woonbestemming, voldoende om de bedrijfsvoering niet te belemmeren. In paragraaf 3.5, milieuzonering, wordt hier dieper op ingegaan.
- *Er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, met dien verstande dat een besluit tot wijziging niet wordt genomen indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de essentiële ruimtelijke kenmerken.*
De ruimtelijke situatie blijft ongewijzigd. Er vindt geen uitbreiding of wijziging van gebouwen plaats. De huidige erfinrichting als tuin is passend. Hiermee is er geen noodzaak voor landschappelijke inpassing.
- *Er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan.*
Niet van toepassing. De nieuwe situatie zal minder verkeer aantrekken, dan een agrarisch bedrijf.

2.2.2 Karakteristieke gebouwen

Op 17 mei 2021 heeft de gemeente Stadskanaal het voorbereidingsbesluit Landelijk Gebied, karakteristieke gebouwen vastgesteld. Dit besluit is ook van toepassing op het perceel ter Maars 2 Onstwedde.

De gemeente Stadskanaal heeft in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied een regeling opgenomen om de uitstraling en vormgeving van karakteristieke gebouwen te respecteren. Echter, een sloopvergunningseis ontbreekt in het plan. Dat maakt dat een karakteristiek pand zonder vergunning gesloopt kan worden. Dit past niet in het beleid van de provincie en de provincie heeft de gemeente gevraagd een regeling hiervoor te treffen. De regeling komt terug in het nieuwe bestemmingsplan voor het hele grondgebied dat momenteel wordt voorbereid door de gemeente.

Door het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor ongewenste sloopactiviteiten aangehouden worden. De gemeente gaat evengoed in gesprek over sloopplannen die wel mogelijk zijn. Eventueel kan dan alsnog een omgevingsvergunning verleend worden.

De regeling zoals die in bijlage 3 van het voorbereidingsbesluit is opgenomen is onverkort in de regels, artikel 4 Wonen, van dit wijzigingsplan opgenomen.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. De beeldbepalende kenmerken van de hoofdgebouwen zijn geborgd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

3.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Ter plaatse van het perceel Ter Maars 2 te Onstwedde is een Verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. (d.d. 14 april 2021, zie bijlage I). Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Uit dit verkennend onderzoek blijkt dat er plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond is in de bovengrond ter plaatse van boring 3.

Er is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de aanwezige verontreiniging met PAK ter plaatse van boring 3.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek, met kenmerk 21KL107, en nader onderzoek, uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. (d.d. 30 april 2021, zie bijlage II) met kenmerk 21KL180, wordt verwacht dat de omvang van de aanwezige sterke bodemverontreiniging met PAK ter plaatse van boring 3 in de bovengrond circa 6 m³ bedraagt. De omvang van de matig verontreiniging ter plaatse van boring 305 in de bovengrond is onbekend.

De geconstateerde verontreiniging aan PAK kan mogelijk worden toegeschreven aan de aanwezigheid van baksteenresten en het eeuwenlange gebruik van het terrein. Op basis van het eeuwenlange gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987 en dat er zodoende er op het perceel volgens de Wet Bodembescherming geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging.

De sterke verontreiniging aan PAK is in zowel horizontale als verticale richting afgeperkt tot concentraties onder de interventiewaarde. Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel maximaal 6 m³ grond bedraagt. Gezien het feit dat de verontreiniging niet voldoet aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het

wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m³ voor grond en/of 100 m³ voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Gezien de omvang van de aanwezige grond verontreiniging niet voldoet aan de criteria zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming bestaat ter plaatse van het perceel geen verplichting tot saneren van de aanwezige verontreiniging.

Wel dient er rekening te worden gehouden met het feit dat indien ter plaatse van de aanwezige sterke verontreiniging (boring 3, bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv) civiele werkzaamheden worden uitgevoerd, een plan van aanpak dient te worden opgesteld. Het plan dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Daarnaast wordt in de onderzochte grond geen overschrijdingen voor PFOA en PFOS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het tijdelijk handelingskader van het Besluit bodemkwaliteit (2 juli 2020) vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het voorgaand- en onderhavig onderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de geplande eigendomsoverdracht en geplande bestemmingswijziging van het terrein.

3.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De Ter Maars is een doorgaande weg in het buitengebied en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 60 km/uur. Er is sprake van erftoegangsweg buiten de bebouwde kom.

In onderhavig plan is sprake van functionele wijziging van een bestaand gebouw. Aan de kant van de weg is reeds het woongedeelte van het voormalig agrarisch bedrijf. Er kan dan ook worden uitgegaan van een bestaande situatie waarbij de akoestische situatie niet wijzigt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

3.4 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende

mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een functionele wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname aangezien er geen sprake meer is van agrarisch verkeer.

De wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.5 Milieuzonering

Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, bedraagt de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf (rand bouwvlak) ruim 60 meter. Het gaat om het perceel Ter Maars 6, waar een akkerbouwbedrijf wordt uitgeoefend. De handreiking Bedrijven en Milieuzonering geeft bij akkerbouwbedrijven een minimaal aan te houden afstand van 30 meter aan als richtlijn. Aan deze afstand wordt voldaan.

De planologische mogelijkheid bestaat dat dit agrarisch bouwvlak verder wordt ingevuld. Door de aanwezigheid echter van een woonbestemming op het perceel nummer 4 zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt.

Deze worden niet groter door de voorgenomen woonbestemming op nummer 2.

3.6 Ecologie

Gebieds- en soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

De huidige feitelijke (uiterlijke) situatie blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Flora en fauna.

Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt het stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar woonbestemming. De Woonfunctie zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige

toegestane agrarische activiteit. Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie.

Aangezien er sprake is van een interne saldering van stikstofuitstoot (afname van stikstofuitstoot in de nieuwe situatie) is een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

3.7 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen zal het verhard oppervlak niet wijzigen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan het waterschap Hunze en Aa's gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. Deze is opgenomen als bijlage III bij dit plan.

Procedure geen belang

Het plan betreft uitsluitend uit een administratieve wijziging van de bestemming of functie, zonder dat de fysieke situatie van de huidige situatie verandert. Om deze reden raakt het plan geen belangen van het waterschap, heeft het geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft het daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

3.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 3: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Binnen een straal van 1 kilometer ten opzichte van de woning bevindt zich één risicovolle inrichting. Dit is de propaanopslag (van 3000l) op camping de Sikkenberg. Het plangebied ligt buiten de invloedssferen van deze inrichting en de propaanopslag vormt dan ook geen belemmering voor de functiewijziging van het perceel .

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID (inspraak en vooroverleg)

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de 'overlegpartners'. In voorliggend geval betrof dat enkel het waterschap Hunze en Aas, waarvoor de watertoets is doorlopen. Het waterschap heeft in haar reactie aangegeven dat er geen sprake is van een waterschapbelang. Het wijzigingsplan is niet als vooroverleg voorgelegd aan de provincie Groningen, omdat het een project betreft waarbij reeds toestemming is van de provincie ten aanzien van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, omdat dit reeds als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 2009 van de gemeente Stadskanaal, waarbij de provincie destijds goedkeuring heeft gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Het wijzigingsplan heeft van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend. Zodoende zijn er geen maatschappelijke aanleidingen welke hebben geleid tot aanpassingen van het plan.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Landelijk gebied, Ter Maars 2 Onstwedde, betreft een wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Stadskanaal, met de bijbehorende voorschriften en plankaart, zoals dat is vastgesteld op 23 maart 2009 en voor zover hieraan goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

6.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemmingen Agrarisch en Wonen van het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn, voor zover van toepassing, opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

Ook is artikel 3.2.1, lid 7 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van toepassing verklaard. Aangezien het gaat om een karakteristiek bouwwerk, waarvan behoud van de uiterlijke hoofdvorm is gewenst. In aanvulling op dit artikel zijn in artikel 3.3 van dit wijzigingsplan voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, lid 7.

BIJLAGEN

BIJLAGE I Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE II Nader bodemonderzoek

BIJLAGE III Watertoets

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Landelijk Gebied, Ter Maars 2 Onstwedde, met identificatienummer NL.IMRO.0037.WZ2107-vs01 van de gemeente Stadskanaal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Landelijk Gebied

het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Stadskanaal, met de bijbehorende voorschriften en plankaart, zoals dat is vastgesteld op 23 maart 2009 en voor zover hieraan goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen;

1.4 verbeelding:

de verbeelding van het wijzigingsplan Landelijk gebied, Ter Maars 2 Onstwedde met identificatienummer NL.IMRO.0037.WZ2107-on01

Voor het overige blijven de begrippen behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied onverkort van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied blijft onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

De voorschriften van de bestemming “Agrarisch” van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn van toepassing op dit bestemmingsplan voorzover de gronden zijn bestemd als “Agrarisch” .

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen en erven;
- e. verhardingen;
- f. water;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 2. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 4,5 m bedragen, dan wel de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9 m bedragen, dan wel de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
 5. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden mag bedragen;
 6. de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw waarin de woning is ondergebracht bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 7. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
 8. Voorzover op de plankaart voorzien van de aanduiding "karakteristiek", is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, tenzij een omgevingsvergunning is verleend met inachtneming van de in artikel 4.7 genoemde voorwaarden.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - a. 50 m², voor bouwpercelen tot 500 m²;
 - b. 70 m², voor bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m²;
 - c. 80 m², voor bouwpercelen van 1.000 m² tot 1.500 m²;
 - d. 90 m², voor bouwpercelen van 1.500 m² tot 2.000 m²;
 - e. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 2.000 m²;
 2. per bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf worden bebouwd;
 3. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag ten hoogste 3 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 6 m bedragen;
 5. de afstand van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 2 m bedraagt van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een groter oppervlak dan 50 m² ;
 6. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan te worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m mag bedragen;
 2. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- I. het landschapsbeeld;
- II. de verkeersveiligheid;
- III. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan:

- a. de afstand tussen de gebouwen. Hierdoor kan worden voorkomen dat het op geconcentreerd bouwen gerichte streven wordt aangetast;
- b. de afstand tot de weg;
- c. de plaats van andere bouwwerken;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van gebouwen.

4.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte in alle gebouwen niet meer bedraagt dan 90 m²;
 2. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 3. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
 4. er onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 5. het milieuvergunnings- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
 6. de reclame-uitingen niet voldoen aan de betreffende bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan, die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit, of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen; het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden;
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.6. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen ten behoeve het houden van een kleinschalig kampeerterrein op erven bij woningen, met dien verstande dat:
 1. het realiseren van een kampeerterrein uitsluitend is toegestaan op het erf van een als zodanig bestemde woning;
 2. de grootte van het betreffende erf circa 1 ha bedraagt;
 3. een landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd;

4. er voor ten hoogste 25 m² mag worden bijgebouwd voor voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein;
 5. ten hoogste 25 kampeerplaatsen worden gerealiseerd;
 6. de afstand van een kampeerplaats tot het hoofdgebouw van het direct aangrenzende erf minimaal 50 m bedraagt;
 7. uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november kampeermiddelen zijn toegestaan;
 8. het kampeerterrein door opgaande beplanting wordt omzoomd;
 9. de wijziging niet wordt vastgesteld indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de directe omgeving aanwezige functies, als omschreven in lid 4.1.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om een grotere oppervlakte dan het op de plankaart aangegeven erf in te richten als tuin, mits dit landschappelijk geen problemen oplevert.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van karakteristieke gebouwen en bouwwerken.

- a. Voor zover op de plankaart voorzien van de aanduiding "karakteristiek", is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (onderdelen van) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het slopen van (onderdelen van) de op de plankaart aangeduide karakteristieke gebouwen wordt slechts verleend indien:
1. sprake is van een algemeen belang waarvoor (het onderdeel van) het karakteristieke gebouw of ander bouwwerk moet wijken;
 2. het onderdelen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die op zichzelf beschouwd niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze onderdelen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
 3. het onderdelen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen, of
 4. een deskundige heeft beoordeeld dat zinnig (her)gebruik van het gebouw of het andere bouwwerk of een onderdeel daarvan overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw, en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. De deskundige neemt daarbij de bouwkundige en gebruikstechnische aspecten in beschouwing. De aanvrager dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen dat ingaat op:
 - a. De bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - b. De mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik

Overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming;

c. Het overleggen van een deskundigenrapport, als bedoeld in lid b sub 4, is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat er sprake is van het feit dat het gebouw bouwkundig en gebruikstechnisch geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik;

d. Als burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een vergunning te verlenen, wordt een deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd;

e. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken op grond van het gestelde in lid b mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:

1. een plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode, en;
2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

f. Onder voorzieningen als bedoeld in deze regeling wordt verstaan:

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid.

g. Onder 'deskundige' als bedoeld in deze regeling wordt verstaan:

1. de gemeentelijke monumentencommissie,
2. een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie, of
3. een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van cultuurhistorie die voldoet aan de kwaliteitscriteria uit de gemeentelijke Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels behorende bij het plan zoals genoemd in 1.3 blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Het overgangsrecht van het plan zoals genoemd in 1.3 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 6 Slotregel

De regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Landelijk Gebied, Ter Maars 2 Onstwedde.